PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



RÈGLEMENT ÉCRIT

ELABORATION DU PLUi
PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi
Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi
Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

MODIFICATIONS N°1 ET N°2 DU PLUi
Approuvées en Conseil de Communauté du 26 septembre 2024

PAYS LANDERNEAU DAOULAS

Sommaire

PREAMBULE 5

I- Introduction générale au règlement 6

II- Définitions 7

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 11

I- Le Règlement National d'Urbanisme 12

II - Les quatre grands types de zones 14

II.1 - Les zones urbaines (dites « zones U ») 14

II.2 - Les zones à urbaniser (dites « zones AU ») 14

II.3 - Les zones agricoles (dites « zones A ») 15

II.4 - Les zones naturelles (dites « zones N ») 15

III- Les dérogations du PLUi 16

IV-Les destinations des constructions identifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme 17

V- Les bâtiments détruits ou démolis (articles L111-15 du Code de l'Urbanisme) ou restaurés (article L111-23 du Code de l'Urbanisme) 19

VI. Le risque sismique 19

VII. Terrains concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation (PPRi) 19

VII. Les ouvrages spécifiques 20

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES 21

I- Les secteurs et sous-secteurs définis dans le PLUi de la CAPLD 22

II- L'organisation du règlement écrit 27

III- Les éléments distingués par une disposition graphique 28

III.1- Eléments d'intérêt patrimonial, paysager et écologique 28

III.2- Espaces Boisés Classés (EBC) 30

III.3- Les cours d'eau 31

III.4- Les zones humides 31

III.5- Les secteurs identifiés au titre du 4° de l'article R.151-43 du Code de l'Urbanisme 32

III.6- Le risque d'inondation par submersion marine 32
III.7- Les risques technologiques 33
III.8- Les dispositions relatives aux déplacements 33

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES 34

Chapitre 1 : LE SECTEUR UHa1 35
Chapitre 2 : LE SECTEUR UHa2 51
Chapitre 3 : LE SECTEUR UHb 66
Chapitre 4 : LE SECTEUR UHbc 82
Chapitre 5 : LE SECTEUR UHc 96
Chapitre 6 : LE SECTEUR UHn 111
Chapitre 7 : LE SECTEUR UR 123
Chapitre 8 : LE SECTEUR UE 132
Chapitre 9 : LE SECTEUR UEm 141
Chapitre 10 : LE SECTEUR UEp 142
Chapitre 11 : LE SECTEUR UI 153
Chapitre 12 : LE SECTEUR UI1 169
Chapitre 13 : LE SECTEUR UIn 180
Chapitre 14 : LE SECTEUR UIP 192
Chapitre 15 : LE SECTEUR UT 203

TITRE 4 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER 215

Chapitre 1 : LE SECTEUR 1AUH1 217
Chapitre 2 : LE SECTEUR 1AUH2 233
Chapitre 3 : LE SECTEUR 1AUE 247
Chapitre 4 : LE SECTEUR 1AUI 256
Chapitre 5 : LE SECTEUR 1AU 269
Chapitre 6 : LE SECTEUR 2AUH 283
Chapitre 7 : LE SECTEUR 2AUE 285
Chapitre 8 : LE SECTEUR 2AUI 287
Chapitre 9 : LE SECTEUR 2AU 289

TITRE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES 291

Chapitre 1 : LE SECTEUR A 292

Chapitre 2 : LE SECTEUR Ao 307

Chapitre 3 : LE SECTEUR Ae 316

Chapitre 4 : LE SECTEUR Ai 327

TITRE 6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES 338

Chapitre 1 : LE SECTEUR N 339

Chapitre 2 : LE SECTEUR Ns 354

Chapitre 3 : LE SECTEUR Nm 361

Chapitre 4 : LE SECTEUR Ne 365

Chapitre 5 : LE SECTEUR Ni 377

Chapitre 6 : LE SECTEUR Nt 388

Chapitre 7 : LE SECTEUR Ntc 400

Chapitre 8 : LE SECTEUR Nc 412

Chapitre 9 : LE SECTEUR Ng 422

ANNEXES 433

ANNEXE 1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE 434

ANNEXE 2 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE 437

ANNEXE 3 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE A L'ETABLISSEMENT COBRENA 448

ANNEXE 4 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE AU SITE SEVESO EDF CETAC 456

PREAMBULE

I- Introduction générale au règlement

❖ Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (CAPLD).

Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU),** notamment ses articles L.151-1 et suivants (anciens articles L.123-1 et suivants) et R.151-1 et suivants (anciens articles R.123-1 et suivants) relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables dans un **rapport de conformité** à l''exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

❖ **Le présent document constitue le règlement écrit**. Il comporte des annexes qui sont également opposables juridiquement ; en revanche, les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du document constituent une illustration dépourvue de caractère contraignant.

❖ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLUi de la CAPLD doivent s'entendre par rapport à l'ensemble du projet et non lot par lot** (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

❖ Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les (OAP) applicables au secteur (voir pièce spécifique du PLUi). **Il doit être fait une application cumulatives des OAP et du règlement**.

II- Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Pour la PLUi de la CAPLD, sont ainsi retenues les définitions suivantes :

- **ANNEXE**

Construction détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable au sens de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale. Les piscines sont considérées comme des annexes.

- **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cela englobe non seulement les bâtiments mais tout type d'ouvrage construit (piscines, escaliers extérieurs, murs, etc..) y compris les parties en sous-sols.

- **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

- **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **EMPRISE PUBLIQUE**

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places

publiques…

- **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **FAÇADE**

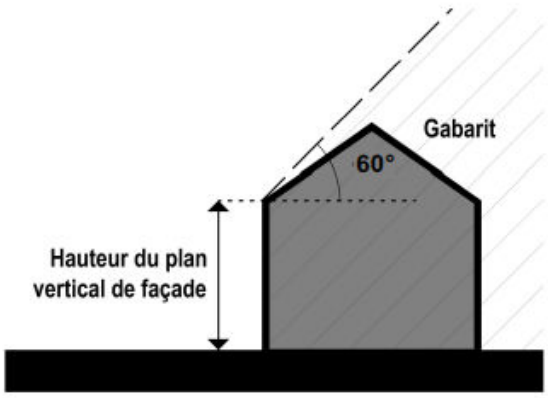
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **FOND DE PARCELLE**

Désigne la limite opposée à la voie d'accès au terrain.

- **GABARIT**

Le gabarit est délimité par un plan vertical et une pente à 60° dont la base est définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan incliné de la toiture. La hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit. Seuls peuvent être édifiés en dehors de ce gabarit des ouvrages indispensables et de faible emprise (notamment les murs pignons, acrotères, souches de cheminée, ventilations, lucarnes droit, gerbières en façades, machineries d'ascenseurs, les éléments techniques nécessaires à la sécurité des personnes type garde-corps). Les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit (mettre croquis landerneau)



- **HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

La hauteur à l'aplomb de la façade est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

La hauteur maximale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel avant travaux.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

- **OUVRAGES SPECIFIQUES**

On entend par ouvrages spécifiques les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif et les ouvrages exceptionnels (en particulier les pylônes).

- **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **UNITE FONCIERE**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **VOIES**

Il s'agit des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les cheminements doux, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de la voirie routière. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins. Il en est de même pour les voies privées non ouvertes à la circulation publique.

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I- Le Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.
Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Ainsi, les articles suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent notamment sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

Article R.111-25 du Code de l'Urbanisme
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par

son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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

Les articles L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme ont vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire intercommunal en présence du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sauf dispositions contraires prévues par ces articles.

II - Les quatre grands types de zones

Article R151-17 du Code de l'Urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière » du Code de l'Urbanisme.

II.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

II.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

II.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Articles R151-23 et L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Peuvent être autorisées, en zone A :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

II.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 et L.151-11 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être autorisées en zone N :

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ;

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

III- Les dérogations du PLUi

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

IV-Les destinations des constructions identifiées aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon les destinations des constructions, qui sont répertoriées de la façon suivante :

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

Le changement de destination, au sens du PLUi, s'apprécie par rapport aux destinations citées.

V- Les bâtiments détruits ou démolis (articles L111-15 du Code de l'Urbanisme) ou restaurés (article L111-23 du Code de l'Urbanisme)

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

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

VI. Le risque sismique

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques doivent être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

VII. Terrains concernés par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation (PPRi)

Les dispositions des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvés - qui constituent des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol (voir Annexes du PLUi).

Conformément aux articles L 562-1 et R 562-3-3° du code de l'environnement, le règlement du PPRi comporte des **interdictions** et des **prescriptions,** ainsi que des **mesures de**

prévention, de protection et de sauvegarde, des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens existants.

Ces règles concernent les **projets nouveaux**, mais aussi les **projets sur constructions existantes** et, plus généralement, **l'usage des sols**.

Le territoire de la CAPLD est concerné par 2 PPRi :

- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation (PPRI) des communes de Landerneau, Pencran, Plouédern, Plounéventer et La Roche-Maurice, approuvé par arrêté préfectoral n° 2005-0019 du 6 janvier 2005.
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation (PPRI) de la commune de Daoulas, approuvé par arrêté préfectoral n° 2009-2023 du 17 décembre 2009.

VII. Les ouvrages spécifiques

On entend par ouvrages spécifiques les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif et les ouvrages exceptionnels (en particulier les pylônes).

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

Les modifications et surélévations sont admises pour les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » dans le cadre d'exigences fonctionnelles ou/et techniques.

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES

I- Les secteurs et sous-secteurs définis dans le PLUi de la CAPLD

UH	**Zone Urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
UHa1	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au centre-ville ancien de Landerneau
UHa2	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain dense du cœur des bourgs des communes hors Landerneau
UHb	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain en continuité du centre-ville ancien de Landerneau
UHbc	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain des quartiers d'immeubles collectifs de Landerneau
UHc	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant essentiellement au tissu urbain de type pavillonnaire moins dense que celui du centre-ville ancien de Landerneau et des cœurs des bourgs.
UHn	Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, en commune littorale, dans laquelle ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes.
UR	Zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs correspondant aux périmètres des grands secteurs de renouvellement urbain de Landerneau
UE	**Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public**
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public
UEm	Zone urbaine correspondant aux sites et infrastructures militaires
UEp	Zone urbaine correspondant aux infrastructures et activités portuaires
UI	**Zone urbaine à vocation d'activités économiques**
UI	Zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes'
UI1	Zone urbaine à vocation d'activités tertiaires et de services

Uln	Zone urbaine à vocation d'activités économiques en commune littorale dans laquelle ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.
Ulp	Zone urbaine à vocation d'activités économiques portuaires et maritimes
UT	**Zone urbaine à vocation d'activités touristiques**
UT	Zone urbaine destinée à accueillir des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, des activités à vocation économique et des équipements d'intérêt collectif et de service public

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones A Urbaniser sont à distinguer :

Les zones «1AU» qui elles sont directement urbanisables :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones «2AU» qui nécessitent une modification du PLUi pour être urbanisées :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

AUH	**Zone A Urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat**
1AUH1	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à Landerneau
1AUH2	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, située dans les communes hors Landerneau
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

AUE	Zone A Urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public
1AUE	Zone à urbaniser à court à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public.
2AUE	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public
AUI	**Zone A Urbaniser à vocation d'activités économiques**
1AUI	Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques 'mixtes'
2AUI	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques 'mixtes'

AU	Zone A Urbaniser à vocation mixte
1AU	Zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs

ZONES AGRICOLES	
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	
A	Secteur correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ao	Secteur correspondant aux espaces affectés aux activités aquacoles et conchylicoles
Ae	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que des activités de loisirs, situés en zone agricole.
Ai	Secteur correspondant à des activités économiques situées en zone agricole, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.

ZONES NATURELLES	
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - soit de leur caractère d'espaces naturels ; - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.	
N	Secteur naturel correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; - soit de l'existence d'une exploitation forestière ; - soit de leur caractère d'espaces naturels ; - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Le secteur N comprend un sous-secteur N1 qui correspond aux espaces naturels situés dans le tissu urbain de Landerneau.
Ns	Secteur correspondant aux espaces remarquables identifiés en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.
Nm	Secteur correspondant aux aires de mouillages collectifs autorisées.
Ne	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que des activités de loisirs, situés en zone naturelle. Le secteur Ne comprend un sous-secteur Nen où ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.
Ni	Secteur correspondant à des activités économiques situées en zone naturelle, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.
Nt	Secteur correspondant à des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, des activités à vocation économique et des équipements d'intérêt collectif et de service public, situés en zone naturelle.

Ntc	Secteur correspondant à des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, situées en zone naturelle, pour lesquelles des aménagements et constructions limitées peuvent être autorisés.
Nc	Secteur destiné à accueillir des activités extractives ou de stockage de déchets inertes, situées en zone naturelle.
Ng	Secteur destiné à accueillir les installations du golf situées en zone naturelle.

II- L'organisation du règlement écrit

Par délibération en date du 29 juin 2018, le Conseil de Communauté de la CAPLD a approuvé l'intégration à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatives à la partie règlementaire du livret Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chaque secteur, le règlement est structuré de la façon suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

I.1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations -Art. R151-30 à R151-36

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R 151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R151-43

II.4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

III.2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

III- Les éléments distingués par une disposition graphique

III.1- ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

La loi habilite le règlement à identifier et localiser des éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux à protéger (Cf. article L151-19 et article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Concernant les éléments naturels (bocage et boisements hors EBC)

L'ensemble de la trame bocagère et des boisements seront, dans la mesure du possible et au regard de leurs intérêts (paysagers, écologiques, …), préservés.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel identifié par le présent PLUi, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable). S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation peut être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

- **Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément bocager, un boisement hors EBC, ou un arbre remarquable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).**

- **Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation du bocage, d'un boisement EBC, ou d'un arbre remarquable : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.**

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires des haies (volumes occupés par les racines) doivent être protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou de l'arbre.
Les extensions, les annexes accolées et les installations accolées, seront autorisées dans le prolongement des constructions existantes sans réduire le recul existant par rapport aux éléments naturels à préserver.

Concernant les éléments du patrimoine bâti

- Le patrimoine bâti comprenant des éléments d'intérêt architectural
- Le patrimoine remarquable
- Le petit patrimoine : puits, fontaines, lavoirs, calvaires, menhirs…
- Les murs et les murets

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine bâti identifié par le présent PLUi, en application des articles L.151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de démolir).

L'autorisation pourra être refusée s'il s'avère que le projet, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à compromettre un élément de patrimoine bâti.

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes accolées à un élément du patrimoine bâti identifié doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément du patrimoine bâti à protéger.

Tous les travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti identifié doivent respecter le gabarit de cet élément.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale.

Concernant les cônes de vues :

- Les cônes de vue
- Les belvédères
- Les vues depuis le train
- Les espaces de respiration le long de la RN12, la RD770 et la RN165

Tout projet qui, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à compromettre un cône de vue, est interdit.

III.2- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Pour garantir la pérennité des espaces boisés classés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) doivent être protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

III.3- LES COURS D'EAU

Les constructions sont interdites dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permanents non busés identifiés au règlement graphique au titre du R.151-34 du Code de l'Urbanisme.
L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau permanents non busés, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

III.4- LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont soumises aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Elorn (approuvé par arrêté préfectoral le 15 juin 2010), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Aulne, (approuvé le 1er décembre 2014), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas-Léon, (approuvé le 18 février 2014).

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sauf dans le cas de projets d'aménagement déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général, tout aménagement, occupation du sol ou construction susceptibles de perturber leur conservation sont interdits, notamment : les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, …

Lorsqu'un projet d'aménagement, déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général, ne peut éviter l'altération des zones humides en l'absence de solutions techniques alternatives dûment justifiées, cette altération fait l'objet d'une mesure de réparation environnementale sous forme de mesures compensatoires sur une superficie au moins égale au double de la surface des zones humides altérées par le projet.

III.5- LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DU 4° DE L'ARTICLE R.151-43 DU CODE DE L'URBANISME

Les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique (zonage) en tant que Trame Verte et Bleue doivent être préservées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

III.6- LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Le 18 décembre 2013, le Préfet du Finistère a porté à la connaissance des maires des communes exposées au risque de submersion marine les cartes des zones basses littorales.

Les secteurs présentant un risque d'inondation par submersion marine sont représentés sur le règlement graphique du PLUi par des trames spécifiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Les communes littorales de Landerneau, Dirinon, Loperhet, Daoulas, Logonna-Daoulas, L'Hôpital-Camfrout et Hanvec sont concernées par des zones d'aléas « fort », « moyen », voire « futur ».

Quelques terrains des communes non littorales de Plouédern et de Pencran, situés en limite de Landerneau, sont également légèrement concernés par ce risque.

Les zones basses littorales exposées au risque de submersion marine sont identifiées sur le règlement graphique. Cette donnée a une valeur indicative, et sera soumise à évaluation locale du risque réel, au cas par cas.

La « notice d'accompagnement des cartes » et les « exemples d'application » figurent en annexe 2 du présent règlement écrit.

Les préconisations contenues dans cette annexe devront être considérées et prises en compte par les nouveaux projets de constructions et d'aménagements, notamment ceux permettant l'accueil du public (ERP, équipements, logements, ...).

III.7- LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les secteurs présentant des risques technologiques sont représentés sur le règlement graphique par une trame spécifique, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Les risques liés à l'établissement COBRENA (implanté sur la commune de Loperhet)

Les préconisations en matière d'urbanisme figurent en annexe 4 du présent règlement écrit.

Les risques liés au site SEVESO EDF CETAC de stockage d'hydrocarbures liquides (implanté sur la commune de Dirinon)

Les préconisations en matière d'urbanisme figurent en annexe 5 du présent règlement écrit.

III.8- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le règlement graphique (zonage).

Tout projet qui, par sa nature, sa situation ou ses dimensions , est de nature à compromettre un cheminements doux identifié est interdit.

TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre 1 : LE SECTEUR UHa1

Le secteur **UHa1** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain du **centre-ville ancien de Landerneau**.

Ce secteur correspond au périmètre du secteur AP1 « Centre-Ville » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) en vigueur sur la commune de Landerneau.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHA1 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHA1 I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHa1
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Entrepôts	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne*	

résultant de leur fonctionnement.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UHA1 I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.2. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (Bel Air - Kergonidec Nord), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m². Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.3. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.

- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE A VOCATION DE COMMERCE

Tout changement de destination des rez-de-chaussée aujourd'hui à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique) est interdit.

C. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UHa1 II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHA1 II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [1]

[1] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHa1	❖ soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ❖ soit avec un recul identique à celui d'une construction existante sur un terrain adjacent ❖ soit en retrait dans le cas : - de voie en courbe ou à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur un terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies - pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin, … doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager doit être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

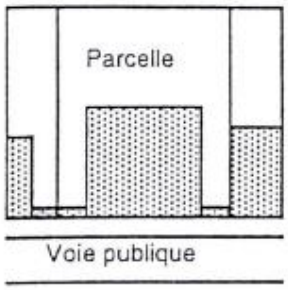
- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

A l'intérieur d'une bande de 15 m à partir de l'alignement des voies ou places publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

L'édification en ordre continu peut être assurée soit par la construction soit par un mur de clôture de hauteur et d'aspect harmonisés avec la construction projetée ainsi qu'avec les clôtures et constructions voisines immédiates sous réserve du respect des règles édictées par le Code civil.



Une implantation différente pourra être autorisée en cas de nouvelles constructions (y compris extension et annexe) pour tenir compte du tissu urbain environnant ou pour respecter un ordonnancement urbain existant.

2. Les annexes

Les annexes telles que les abris de jardins, serres, remises doivent être implantées en fond de parcelle. Une implantation entre 0 et 1,50 m des limites de propriété est autorisée pour les annexes ne dépassant pas 3.50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

3. Cas particuliers

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

- des ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- de certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

C. HAUTEUR

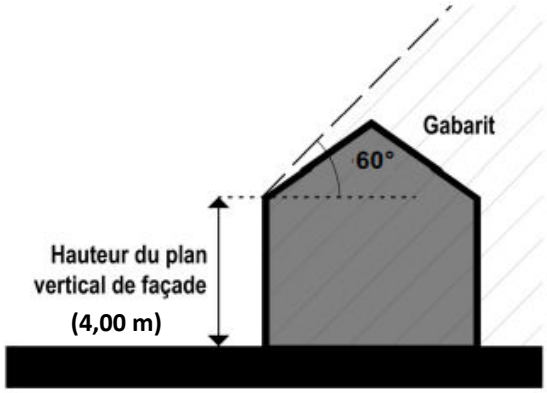
1. Cas général

1.1. Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou places publiques, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
UHa1	14 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

1.2. Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement des voies ou places publiques, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical en limite séparative de 4 mètres et une pente de 60°. (sans pouvoir excéder les hauteurs de plan vertical autorisées dans les différentes zones).



Une dérogation à la règle pourra être accordée en cas de nécessité technique, sécuritaire (par exemple liée au PPRi) ou architecturale (par exemple : prescription ABF).

1.3. La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHa1	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHA1 II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Le projet devra être conforme aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

B. CLOTURES

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique sont interdites (Cf. ANNEXE 1).

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement du centre ancien et assurer la continuité bâtie.

ARTICLE UHA1 II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Les projets doivent être conformes aux prescriptions spécifiques du Site patrimonial Remarquable (SPR).

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UHA1 II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

A. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Tout ou partie de ce stationnement peut être exigé en sous-sol.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle même ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m, et être desservies par un seul accès sur la voie publique. Sauf raison technique, architecturale ou urbanistique les aires de stationnement doivent rester ouvertes sur la voie publique.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être justifié d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation hors opération, situé à proximité de l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

Pour les modifications d'une construction existante (réhabilitation, changement de destination), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

En cas de suppression de places de stationnement publiques ou privées lors d'une construction ou d'un aménagement d'une construction, sauf si cette suppression résulte de prescriptions architecturales notamment liées au Site Patrimonial Remarquable, il appartiendra au constructeur de réaménager à ses frais, sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiat voisin, en nombre équivalent, les emplacements publics ou privés supprimés à l'occasion du projet.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Logement	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé : - la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque le logement est situé à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet - la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans les autres cas.
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	1 place par logement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Pour moins de 150 m² de surface de plancher : Aucune place n'est exigée A partir de 150 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher - toute tranche entamée génère l'obligation de réaliser les places de stationnement correspondantes
Restauration	1 place pour 8 couverts
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres
Cinéma	1 place pour 6 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Etablissements d'enseignement	Enseignement du 1er et 2nd degré : 2 places par salle de cours Enseignement supérieur : 3 places par salle de cours

Etablissements de santé	1 place pour 2 lits
Etablissements d'action sociale	1 place pour 30 m² de surface de plancher ou 1 place pour 2 lits
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 6 personnes accueillies
Equipements sportifs	1 place pour 3 personnes accueillies
Autres équipements recevant du public	1 place pour 3 personnes accueillies
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 3 employés
Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 personnes accueillies

B. STATIONNEMENT DES VELOS

Le stationnement des vélos est prévu de la manière suivante :
- pour l'habitat collectif : au moins 0,75 m² par logement,
- pour les bureaux : au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités économiques de plus de 500 m² et équipements publics : au moins une place pour dix employés
- pour les établissements scolaires : au moins 1 place pour 12 élèves.

UHa1 III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHA1 III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHA1 III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit

respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons

techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.
Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 2 : LE SECTEUR UHa2

Le secteur **UHa2** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au **tissu urbain dense du cœur des bourgs des communes hors Landerneau.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHa2 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHA2 I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHa2
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Entrepôts	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements*	

existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UHA2 I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et de la polarité urbaine commerciale de Daoulas, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère

commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Daoulas :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2700	3000	1500	1000

1.2. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

B. CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE A VOCATION DE COMMERCE

Tout changement de destination des rez-de-chaussée aujourd'hui à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique) est interdit.

C. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un

programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*) n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne s'applique pas.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UHa2 II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHA2 II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.

- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [2]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHa2	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées - soit avec un recul identique à celui d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le

[2] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Une implantation différente pourra être autorisée en cas de nouvelles constructions (y compris extension et annexes) pour tenir compte du tissu urbain environnant ou pour respecter un ordonnancement urbain existant.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin, ... doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager doit être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture...).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
UHa2	12 m	9 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes, mesurée en tout point, à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHa2	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne

sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHA2 II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions accessoires (constructions secondaires accolées ou détachées de la construction principales) doivent être en harmonie avec la construction principale.

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

Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 m ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un

vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.
On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Toute architecture traditionnelle extérieure à la région Bretagne est interdite.

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

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne doivent pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Clôtures sur voie

Les clôtures sur voies ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. Elles doivent être établies selon les seules façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa2	- murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,80 m). - talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales. - végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m- (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

2. Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Font l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…).

3. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UHA2 II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UHA2 II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UHa2 III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHA2 III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne doivent être desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHA2 III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément

pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 3 : LE SECTEUR UHb

Le secteur **UHb** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au tissu urbain situé **en continuité du centre-ville ancien de Landerneau.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHb I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHB I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHb
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	

Entrepôts	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UHB I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales

(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…), à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.2. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (Bel Air - Kergonidec Nord), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m². Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.3. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE A VOCATION DE COMMERCE

Tout changement de destination des rez-de-chaussée aujourd'hui à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique) est interdit.

C. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UHb II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHB II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [3]

[3] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHb	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées - soit avec un recul compris entre 0 et 10 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation peut être autorisée au-delà de 10 m :

- pour la préservation du patrimoine paysager identifié au PLUi,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux et à la voirie publics,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies,
- sur les voies internes de lotissements,
- pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ou situés en lotissement.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin, … doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

Une implantation entre 0 et 1,50 m des limites de propriété est autorisée pour les annexes ne dépassant pas 3.50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

1.1. La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
UHb	14 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

1.2. La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHb	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHB II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UHB II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 5%de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UHB II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

A. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Tout ou partie de ce stationnement peut être exigé en sous-sol.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle même ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m, et être desservies par un seul accès sur la voie publique. Sauf raison technique, architecturale ou urbanistique les aires de stationnement doivent rester ouvertes sur la voie publique.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être justifié d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation hors opération, situé à proximité de l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

Pour les modifications d'une construction existante (réhabilitation, changement de destination), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

En cas de suppression de places de stationnement publiques ou privées lors d'une construction ou d'un aménagement d'une construction, sauf si cette suppression résulte de prescriptions architecturales notamment liées au Site Patrimonial Remarquable, il appartiendra au constructeur de réaménager à ses frais, sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiat voisin, en nombre équivalent, les emplacements publics ou privés supprimés à l'occasion du projet.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Logement	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé : - la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque le logement est situé à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet

	- la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans les autres cas.
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	1 place par logement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Pour moins de 150 m² de surface de plancher : Aucune place n'est exigée A partir de 150 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher - toute tranche entamée génère l'obligation de réaliser les places de stationnement correspondantes
Restauration	1 place pour 8 couverts
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres
Cinéma	1 place pour 6 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Etablissements d'enseignement	Enseignement du 1er et 2nd degré : 2 places par salle de cours Enseignement supérieur : 3 places par salle de cours
Etablissements de santé	1 place pour 2 lits
Etablissements d'action sociale	1 place pour 30 m² de surface de plancher ou 1 place pour 2 lits
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 6 personnes accueillies
Equipements sportifs	1 place pour 3 personnes accueillies
Autres équipements recevant du public	1 place pour 3 personnes accueillies

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 3 employés
Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 personnes accueillies

B. STATIONNEMENT DES VELOS

Le stationnement des vélos est prévu de la manière suivante :

- pour l'habitat collectif : au moins 0,75 m² par logement,
- pour les bureaux : au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités économiques de plus de 500 m² et équipements publics : au moins une place pour dix employés
- pour les établissements scolaires : au moins 1 place pour 12 élèves.

UHB III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHB III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHB III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts

pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 4 : LE SECTEUR UHbc

Le secteur **UHbc** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant au **tissu urbain des quartiers d'immeubles collectifs** de Landerneau.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHBC I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHBC I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHbc
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Condition : *Voir Article I-2-A*	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UHBC I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.2. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (Bel Air - Kergonidec Nord), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m². Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.3. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UHBC II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHBC II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [4]

[4] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHbc	avec un recul minimum 10 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation particulière peut être autorisée à moins de 10 m :
- pour des constructions ou ensemble de construction,
- pour des modifications ou des extensions de bâtiments existants ne respectant pas les distances précitées
- pour répondre à une cohérence architecturale et urbanistique, ou pour respecter un ordonnancement urbain existant

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas d'extension de constructions existantes ou d'annexes aux constructions existantes. Dans ces cas, l'extension et l'annexe pourront être autorisées dans le même alignement que la construction existante.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

Une implantation entre 0 et 1,50 m des limites de propriété est autorisée pour les annexes ne dépassant pas 3.50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

1.1. La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
UHbc	20 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

1.2. La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHbc	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.
Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHBC II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures :

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UHBC II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UHBC II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Tout ou partie de ce stationnement peut être exigé en sous-sol.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle même ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m, et être desservies par un seul accès sur la voie publique. Sauf raison technique, architecturale ou urbanistique les aires de stationnement doivent rester ouvertes sur la voie publique.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être justifié d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation hors opération, situé à proximité de l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

Pour les modifications d'une construction existante (réhabilitation, changement de destination), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

En cas de suppression de places de stationnement publiques ou privées lors d'une construction ou d'un aménagement d'une construction, il appartiendra au constructeur de réaménager à ses frais, sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiat voisin, en nombre équivalent, les emplacements publics ou privés supprimés à l'occasion du projet.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Logement	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé : - la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque le logement est situé à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet - la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans les autres cas.
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	1 place par logement

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 6 personnes accueillies
Equipements sportifs	1 place pour 3 personnes accueillies
Autres équipements recevant du public	1 place pour 3 personnes accueillies
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos est prévu de la manière suivante :
- pour l'habitat collectif : au moins 0,75 m² par logement,
- pour les bureaux : au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

UHBC III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHBC III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHBC III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 5 : LE SECTEUR UHc

Le secteur **UHc** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat correspondant essentiellement au **tissu urbain de type pavillonnaire moins dense que celui du centre-ville ancien de Landerneau et des cœurs des bourgs.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHc I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHC I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHc
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	

Entrepôts	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES VILLAGES « DENSIFIABLES » IDENTIFIES DANS LE SCOT DU PAYS DE BREST – LOI LITTORAL

Dans les secteurs déjà urbanisés et les villages « densifiables » identifiés par le SCoT du Pays de Brest, seules sont admises les opérations et les constructions de densification au sein de la zone urbanisée existante. Les opérations et les constructions pouvant être qualifiées d'extension urbaine ne sont pas autorisées.

ARTICLE UHC I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales (uniquement valable pour Landerneau et Daoulas), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

En polarité urbaine commerciale de Daoulas :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2700	3000	1500	1000

1.2. Autres secteurs pouvant accueillir du commerce

Au-delà des centralités urbaines commerciales, la CAPLD a fait le choix d'identifier des secteurs pouvant accueillir du commerce conformément au SCoT du Pays de Brest. Ces secteurs sont identifiés au document graphique du règlement. Il s'agit d'une partie des périmètres urbains des villages de la Gare, de Troaon et de Kerascoët. Dans ces périmètres, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées, à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure ou égale à 300 m².

1.3. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (uniquement valable pour Landerneau), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m² dans le cas de Landerneau (Bel Air-Kergonidec Nord). Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.4. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services (cas spécifique s'appliquant uniquement pour Landerneau).

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*) n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne s'applique pas.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UHc II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHC II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [5]

[5] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHc	avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres est autorisée pour les constructions en cas :

- de voie en courbe ou à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur un terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies,
- pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin, doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
UHc	10 m	8 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les

extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHc	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHC II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m pour les clôtures végétalisées ou perméables à la vue et de 1.60 m pour les clôtures non perméables à la vue (murs, palissades, …) sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UHC II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 15%de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UHC II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de

l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Uniquement pour les zones UHc sur la commune de Landerneau, sauf raison technique, architecturale ou urbanistique, les aires de stationnement doivent rester ouvertes sur la voie publique.

Pour le stationnement des véhicules motorisé, il est demandé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- Lors la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UHc III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHC III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHC III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans le l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 6 : LE SECTEUR UHn

Le secteur **UHn** est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, **en commune littorale,** dans laquelle **ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UHn I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UHN I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UHn
HABITATION	
Logement	V*
Hébergement	V*
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V*
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT SEULS AUTORISES*

- Les extensions des constructions existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol nouvellement créées à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes.

C. CAS DES TERRAINS SITUES DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 M A COMPTER DE LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE IDENTIFIEE AU TITRE DU L.121-16 DU CODE DE L'URBANISME

Dans la bande des 100 mètres du rivage, en dehors des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, toute construction et installation est interdite à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE UHN I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

UHn II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UHN II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [6]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UHn	avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

[6] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les extensions des constructions existantes et les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UHn	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UHN II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m pour les clôtures végétalisées ou perméables à la vue et de 1.60 m pour les clôtures non perméables à la vue (murs, palissades, ...) sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UHN II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE UHN II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la

concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UHn III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UHN III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UHN III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles du l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques

(fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 7 : LE SECTEUR UR

Le secteur **UR** est une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et de loisirs correspondant aux **périmètres des grands secteurs de renouvellement urbain de Landerneau.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UR I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UR I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UR
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales*.	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique*.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UR I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.2. Autres secteurs pouvant accueillir du commerce

Au-delà des centralités urbaines commerciales, la CAPLD a fait le choix d'identifier le secteur de Traon Elorn comme pouvant accueillir du commerce conformément au SCoT du Pays de Brest. Ce secteur est identifié au document graphique du règlement. Dans ce périmètre, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées, à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit inférieure ou égale à 300 m².

1.3. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (Bel Air - Kergonidec Nord), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m². Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.4. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à

condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. CHANGEMENT DE DESTINATION DES REZ-DE-CHAUSSEE A VOCATION DE COMMERCE

Tout changement de destination des rez-de-chaussée aujourd'hui à vocation de commerce pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique) est interdit.

C. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

UR II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

UR III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UR III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UR III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques

(fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 8 : LE SECTEUR UE

Le secteur **UE** est une zone urbaine à vocation **d'équipements d'intérêt collectif et de service public.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UE
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu''ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : *Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles…*	

ARTICLE UE I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

UE II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

Non réglementé.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UE II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne doivent pas excéder une hauteur maximale de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UE II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE UE II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou

en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UE III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UE III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux

dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 9 : LE SECTEUR UEm

Le secteur **UEm** est une zone urbaine qui correspondant aux **sites et infrastructures militaires.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UEm I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UEM I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Toutes les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement sites et infrastructures militaires sont autorisées.

UEm II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

UEm III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Chapitre 10 : LE SECTEUR UEp

Le secteur **UEp** est une zone urbaine correspondant aux **infrastructures et activités portuaires.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UEp I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UEP I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

Pour rappel, conformément à l'article R.5314-29 du code des transports, il ne peut être établi sur le domaine public portuaire que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UEp
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	X
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *Qu''ils soient directement liés aux activités nautiques et portuaires.*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*

Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu''ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B- Sont seuls autorisées* :

Les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

ARTICLE UEP I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

UEp II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEP II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [7]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

[7] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Secteurs	Implantations
UEp	- soit avec un **recul minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UEP II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, …) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UEP II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UEP II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UEp III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UEP III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UEP III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau potable sous pression.
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques

(fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 11 : LE SECTEUR UI

Le secteur **UI** est une zone urbaine **à vocation d'activités économiques 'mixtes'** : toutes les activités économiques et de services y sont autorisées, y compris le commerce de détail lorsque la zone est inscrite dans un périmètre commercial.

Plusieurs sous-secteurs sont différenciés afin de prendre en compte les différentes règles propres au secteurs issues des dérogations à la loi Barnier :

- le sous-secteur **UIa** qui correspond à la zone d'activités de Leslouc'h Est (Plouédern),
- le sous-secteur **UIb** qui correspond à la zone d'activités de Saint-Eloi/Sant-Alar (Plouédern),
- le sous-secteur **UIc** qui correspond à la zone d'activités de Croas ar Nezic (Saint-Thonan).

Un sous-secteur est également différencié afin de prendre en compte des règles d'implantation du bâti spécifiques du fait de l'insertion de la zone dans le tissu urbain de l'agglomération :

- le sous-secteur **UId** qui correspond à la zone d'activités du Vern Deredec (Daoulas).

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UI I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UI
HABITATION	
Logement	**V***
Condition : *Seul est autorisé :* *1/ le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².* 2/ l'évolution des logements existants et les annexes aux logements existants.	
Hébergement	**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	**V***
Condition : *Voir Article I-2.*	
Restauration	**V***
Condition : *Seules l'évolution des activités existantes est permise.* *Les nouvelles activités de restauration sont interdites.*	
Commerce de gros	**V**
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**V***
Condition spécifique s'appliquant uniquement à Landerneau) : *- Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.*	

Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *- s'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *- s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	

Les carrières	**X**
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	**V***
Condition : - *Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles…*	

A. EVOLUTION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension sous réserve :

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :
Jusqu'à 30% ou jusqu'à 50 m², réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLUi, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

La restauration des annexes existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire et sous réservé d'une insertion paysagère de qualité.

La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes).

B. URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES VILLAGES « DENSIFIABLES » IDENTIFIES DANS LE SCOT DU PAYS DE BREST – LOI LITTORAL

Dans les secteurs déjà urbanisés et les villages « densifiables » identifiés par le SCoT, seules sont admises les opérations et les constructions de densification au sein de la zone urbanisée existante. Les opérations et les constructions pouvant être qualifiées d'extension urbaine ne sont pas autorisées.

ARTICLE UI I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales (uniquement valable pour Landerneau et Daoulas), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

En polarité urbaine commerciale de Daoulas

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2700	3000	1500	1000

1.2. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (uniquement valable pour Landerneau), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m² dans le cas de Landerneau (Bel Air - Kergonidec Nord). Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.3. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services (Cas spécifique s'appliquant uniquement à Landerneau)

Les implantations, extensions, rénovations, changements de destination des locaux d'activités artisanales ou de services soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public (ERP) ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.
Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

UI II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans **une bande de cent mètres** de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans **une bande de soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique :

- 70 m en zone UIa et en zone UIb par rapport à l'axe de la RN12
- 40 m en zone UIb par rapport à l'axe de la RD 770
- 50 m en zone UIc par rapport à l'axe de la RN12

Le détail des possibilités de constructions et aménagements est indiqué dans l'article UI II-3.

1.3. Dans les autres espaces urbanisés classés en zone UI, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 m de l'axe de la RN12, de la RN 165 ainsi que des RD 770 et RD 712.

Le détail des possibilités de constructions et aménagements est indiqué dans l'article UI II-3 .

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018.

Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [8]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UI	- soit avec un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent. En **zone UIb**, le recul sera d'au moins 10 m le long de la voie communale n°4.
UId	- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec un recul identique à celui d'une construction existante sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

[8] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

En zone UIa, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres.

Le recul est de 10 mètres minimum lorsque les constructions (principales et annexes) de la zone Ui jouxtent un secteur d'habitat.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits

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

C. HAUTEUR

1. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UIa	**11.50 m** pour le(s) volume(s) des construction(s) située(s) **en 1er rideau le long de la RN12** et **14 m** pour le(s) volume(s) des construction(s) située(s) en **2ème rideau**
UIb	**12 m.** Une hauteur maximale de **17 m** sera autorisée **pour la réalisation d'équipements spécifiques** (silos ...).
UIc	**16 m**

2. Dans les autres espaces urbanisés classés en zone UI

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UI	**Cas des constructions situées en bordure immédiate des RN ou RD** 12.50 m **Cas des constructions non situées en bordure immédiate des RN ou RD** Non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

3. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou

d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UI II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, …) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,

- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UI II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

L'ensemble des secteurs UI (comprenant les secteurs UIa, UIb et UIc) situés le long d'une RN12, de la RN 165 ainsi que des RD 770 et RD 712 seront séparés de celles-ci par un espace paysager et planté d'une largeur minimum de 30 m.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront s'implanter sous conditions :

- d'une distance minimale de 30 m de l'axe de la RN12, de la RN 165 ainsi que des RD 770 et RD 712,
- d'une bonne intégration paysagère (de type noues, bassins paysagers),
- et de ne pas être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale.

ARTICLE UI II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires

nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Dans les espaces urbanisés classés en zone UI (qui n'ont pas fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier), les stationnements pourront s'implanter à une distance minimale de 30 m de l'axe de la RN12, de la RN 165 ainsi que des RD 770 et RD 712.

Au sein des zones Ui ayant fait l'objet d'une dérogation à la loi Barnier où un recul de 70 m de l'axe de la RN12 s'applique (en particulier en zones UIa, UIb et de la zone UI de Leslouc'h), il sera possible d'aménager un espace de stationnement à une distance de minimale de 59 m de l'axe de la RN12.

UI III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UI III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible

densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 12 : LE SECTEUR UI1

Le secteur **UI1** est une zone urbaine **à vocation d'activités tertiaires et de services**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UI1 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UI1 I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. FONT L'OBJET D'INTERDICTION

Les annexes détachées des constructions existantes.

B. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UI1
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *S'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V

Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu''ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE UI1 I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

UI1 II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI1 II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.
Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [9]

[9] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UI1	- soit avec un **recul minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas des constructions situées en bordure immédiate des RN ou RD

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UI1	12,50 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

2. Cas des constructions non situées en bordure immédiate des RN ou RD

Non réglementé.

3. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UI1 II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UI1 II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UI1 II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UI1 III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI1 III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UI1 III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes

aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 13 : LE SECTEUR UIn

Le secteur **UIn** est une zone urbaine à vocation d'**activités économiques, en commune littorale,** dans laquelle **ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UIn I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UIN I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UIn
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *S'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*

Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT SEULS AUTORISES

- Les extensions des constructions existantes ;
- Les restaurations, rénovations et changements de destination de constructions existantes.

ARTICLE UIN I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, de la centralité urbaine, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par*

exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…), à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine :

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

1.2. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

UIn II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UIN II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.

- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [10]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UIn	- soit avec un **recul minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

[10] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas des constructions situées en bordure immédiate des RN ou RD

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UIn	12,50 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

2. Cas des constructions non situées en bordure immédiate des RN ou RD

Non réglementé.

3. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UIN II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UIN II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE UIN II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UIn III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UIN III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UIN III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 14 : LE SECTEUR UIP

Le secteur **UIp** est une zone urbaine à vocation **d'activités économiques portuaires et maritimes.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UEp I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UEP I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UIp
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *S'ils sont directement liés aux activités nautiques et portuaires.*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Bureau	X

Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique*.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT SEULS AUTORISEES*

- Les constructions affectées à des activités artisanales et industrielles à conditions qu'elles soient liées aux activités portuaires et maritimes,
- Les installations et constructions nécessaires à la gestion, l'organisation, l'amélioration de la fréquentation du site portuaire.

ARTICLE UIP I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non règlementé.

UIp II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UIP II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [11]

[11] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UIp	- soit avec un **recul minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Le recul est de 10 mètres minimum lorsque les constructions (principales et annexes) de la zone Uip jouxtent un secteur d'habitat.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UIP II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, …) en espaces

d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UIP II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE UIP II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UIp III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UIP III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UIP III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales(se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en

souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 15 : LE SECTEUR UT

Le secteur **UT** est destiné à accueillir :

- des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier,
- des activités à vocation économique,
- des équipements d'intérêt collectif et de service public.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

UT I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UT I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	UT
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie	V*
Entrepôts	X
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur UT ne peut accueillir que des installations et constructions nécessaires à :

- des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier,
- des activités à vocation économique,
- des équipements d'intérêt collectif et de service public.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires

naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE UT I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries...)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

UT II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.
Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [12]

[12] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
UT	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
UT	12,5 m

Pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Les projets peuvent néanmoins s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UT II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE UT II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE UT II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

UT III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UT III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE UT III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément

pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

TITRE 4 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES A URBANISER

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones A Urbaniser sont à distinguer :

Les zones «1AU» qui elles sont directement urbanisables :
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones «2AU» qui nécessitent une modification ou révision du PLUi pour être urbanisées :
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone**.

Chapitre 1 : LE SECTEUR 1AUH1

Le secteur **1AUH1** est une zone à urbaniser à court/moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, située sur la commune de **Landerneau.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

1AUH1 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUH1 I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AUH1
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Entrepôts	V*

Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS GENERALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations

d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

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

ARTICLE 1AUH1 I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et des polarités urbaines commerciales, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.2. Polarités commerciales périphériques

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des polarités commerciales périphériques (Bel Air - Kergonidec Nord), les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail sont autorisées à condition que la surface de vente, par cellule commerciale, soit supérieure à 500 m². Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En polarité commerciale périphérique de Landerneau

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
6000	5000	2500	2000

1.3. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

2. Activités artisanales et de services

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des ERP à vocation d'activités artisanales ou de services ne sont autorisés que dans les périmètres de centralités urbaines et de polarités urbaines commerciales de Landerneau.

Des exceptions pourront être autorisées dans le cas où l'accueil du public reste mineur par rapport à l'activité artisanale ou de services.

B. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

1AUH1 II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et

ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [13]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
1AUH1	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées - soit avec un recul compris entre 0 et 10 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (construction principale ou annexe) ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

Une implantation peut être autorisée au-delà de 10 m :
- pour la préservation du patrimoine paysager identifié au PLUi,
- pour des raisons techniques de raccordement aux réseaux et à la voirie publics,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies,
- sur les voies internes de lotissements,
- pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire ou situés en lotissement.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

[13] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin, ... doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture...).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

Une implantation entre 0 et 1,50 m des limites de propriété est autorisée pour les annexes ne dépassant pas 3.50 mètres de hauteur maximale au point le plus haut.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être

appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

C. HAUTEUR

1. Cas général

1.1. La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale
1AUH1	14 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

1.2. La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
1AUH1	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.
Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUH1 II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE 1AUH1 II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement

ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Cette règle ne s'applique pas aux parcelles déjà totalement imperméabilisées.

ARTICLE 1AUH1 II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

A. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Tout ou partie de ce stationnement peut être exigé en sous-sol.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur la parcelle même ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m, et être desservies par un seul accès sur la voie publique. Sauf raison technique, architecturale ou urbanistique les aires de stationnement doivent rester ouvertes sur la voie publique.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être justifié d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation hors opération, situé à proximité de l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

Pour les modifications d'une construction existante (réhabilitation, changement de destination), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

En cas de suppression de places de stationnement publiques ou privées lors d'une construction ou d'un aménagement d'une construction, sauf si cette suppression résulte de prescriptions architecturales notamment liées au Site Patrimonial Remarquable, il appartiendra au constructeur de réaménager à ses frais, sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiat voisin, en nombre équivalent, les emplacements publics ou privés supprimés à l'occasion du projet.

Il est demandé :

	Nombre de places minimum
HABITATION	
Logement	2 places par logement individuel 1,5 place par logement collectif Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé

	par l'Etat, il ne peut être exigé : - la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lorsque le logement est situé à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet - la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement dans les autres cas.
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs…)	1 place par logement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Pour moins de 150 m² de surface de plancher : Aucune place n'est exigée A partir de 150 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher - toute tranche entamée génère l'obligation de réaliser les places de stationnement correspondantes
Restauration	1 place pour 8 couverts
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres
Cinéma	1 place pour 6 fauteuils
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Etablissements d'enseignement	Enseignement du 1er et 2nd degré : 2 places par salle de cours Enseignement supérieur : 3 places par salle de cours
Etablissements de santé	1 place pour 2 lits
Etablissements d'action sociale	1 place pour 30 m² de surface de plancher ou 1 place pour 2 lits

Salles d'art et de spectacles	1 place pour 6 personnes accueillies
Equipements sportifs	1 place pour 3 personnes accueillies
Autres équipements recevant du public	1 place pour 3 personnes accueillies
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	2 places pour 3 employés
Bureau	1 place pour 30 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 personnes accueillies

B. STATIONNEMENT DES VELOS

Le stationnement des vélos est prévu de la manière suivante :
- pour l'habitat collectif : au moins 0,75 m² par logement,
- pour les bureaux : au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- pour les activités économiques de plus de 500 m² et équipements publics : au moins une place pour dix employés
- pour les établissements scolaires : au moins 1 place pour 12 élèves.

1AUH1 III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH1 III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE 1AUH1 III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit

respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons

techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 2 : LE SECTEUR 1AUH2

Le secteur **1AUH2** est une zone à urbaniser à court/moyen terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, située dans les **communes hors Landerneau.**

Ce secteur est présent sur le territoire de toutes les communes de la CAPLD, à l'exception de Landerneau.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

1AUH2 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUH2 I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AUH2
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne*	

résultant de leur fonctionnement.	
Entrepôts	V*
Condition : *Seule est autorisée l'extension, la rénovation ou la transformation des établissements existants, si les travaux envisagés n'aggravent pas, pour le voisinage, le danger ou la gêne résultant de leur fonctionnement.*	
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS GENERALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Les projets envisagés doivent être compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

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

ARTICLE 1AUH2 I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et de la polarité urbaine commerciale de Daoulas, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Daoulas

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2700	3000	1500	1000

1.2. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

B. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Les opérations d'aménagement de 10 logements et plus doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*). L'application de cette règle peut être vue , selon les cas et les enjeux d'aménagement des communes, soit à l'échelle de la ou les parcelles de l'opération, soit à une échelle plus large, de secteurs urbains ou à urbaniser, dans un esprit de mutualisation ou de compensation, si une opération ne peut ou ne doit pas répondre à ces obligations.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

1AUH2 II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUH2 II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [14]

[14] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
1AUH2	- avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres est autorisée pour les constructions en cas :

- de voie en courbe ou à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur un terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies,
- pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
1AUH2	10 m	8 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
1AUH2	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUH2 II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m pour les clôtures végétalisées ou perméables à la vue et de 1.60 m pour les clôtures non perméables à la vue (murs, palissades, ...), sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE 1AUH2 II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées...) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

ARTICLE 1AUH2 II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu

quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le stationnement des véhicules motorisé, il est demandé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- Lors la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

1AUH2 III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH2 III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE 1AUH2 III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit

respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales(se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 3 : LE SECTEUR 1AUE

Le secteur **1AUE** est une zone à urbaniser à court/moyen terme**, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

1AUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUE I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AUE
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : *Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles…*	

B- Conditions générales :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.
Les projets envisagés doivent être compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec

lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AUE I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

1AUE II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUE II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

Non réglementé.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE 1AUE II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE 1AUE II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

1AUE III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUE III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE 1AUE III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément

pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 4 : LE SECTEUR 1AUI

Le secteur **1AUI** est une zone à urbaniser à court/moyen terme, **à vocation d'activités économiques 'mixtes'** : toutes les activités économiques et de services y sont autorisées, y compris le commerce de détail lorsque la zone est inscrite dans un périmètre commercial.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

1AUI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUI I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AUI
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le **logement de fonction** exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : *Voir Article I-2*	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *S'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V

Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : *Sous réserve d'être des activités professionnelles légalement autorisées, de type déchetterie, casses, fourrières automobiles…*	

B. CONDITIONS GENERALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.

Les projets envisagés doivent être compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

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

ARTICLE 1AUI I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, des centralités urbaines et de la polarité urbaine commerciale de Daoulas, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

En polarité urbaine commerciale de Daoulas

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2700	3000	1500	1000

1.2. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

1AUI II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUI II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [15]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
1AUI	- soit avec un **recul minimum de 5 m,** par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées ; - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

[15] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Le recul est de 10 mètres minimum lorsque les constructions (principales et annexes) de la zone 1AUi jouxtent un secteur d'habitat.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas des constructions situées en bordure immédiate des RN ou RD

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
1AUI	12,50 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

2. Cas des constructions non situées en bordure immédiate des RN ou RD

Non réglementé.

3. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AUI II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

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

Les nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces

d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE 1AUI II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

Les ouvrages de rétention de eaux pluviales pourront être réalisés dans la bande de recul vis-à-vis des routes nationales (RN).

ARTICLE 1AUI II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

1AUI III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUI III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE 1AUI III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément

pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 5 : LE SECTEUR 1AU

Le secteur **1AU** est une zone à urbaniser à court/moyen terme, **à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

1AUH2 I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	1AU
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	V*
Condition : *La création de nouveaux équipements cinématographiques est autorisée uniquement en centralités et polarités urbaines commerciales.*	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS GENERALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi.
Les projets envisagés doivent être compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

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

ARTICLE 1AU I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

1. Commerce

1.1. Centralités urbaines et polarités urbaines commerciales

Dans les périmètres de diversité commerciale, identifiés sur le document graphique du règlement, de la centralité urbaine, les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)*, à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont autorisées.

Dans ces périmètres, les surfaces de vente maximale autorisées sont établies en cohérence avec le DAAC du SCoT du pays de Brest, à savoir :

En centralité urbaine

Plafond défini en m² de surface de vente			
Grande surface alimentaire	***Bricolage-jardinage***	***Meubles***	***Autres***
2200	2000	1000	1000

1.2. En dehors de ces périmètres

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, au sein des espaces d'activités économiques à vocation industrielle ou artisanale uniquement, l'implantation de nouveaux commerces, à condition que la partie commerciale ne soit pas l'activité principale de l'entreprise et qu'elle vient en complément d'une fonction de production présente sur le site.

B. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans les zones délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de

logements sociaux.

Cette servitude est mise en place conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas 2015-2021.

Dans les communes où aucun objectif de production de logements locatifs sociaux (PLAI*, PLUS*, PLS* et PSLA*) n'est fixé, la servitude de mixité sociale (% de production de logements locatifs sociaux dans une opération de logements) ne s'applique pas.

Dans les communes où un objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé, seules les opérations ≥ 10 logements doivent appliquer une servitude de mixité sociale. Ces opérations doivent comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation du terrain, topographie, ...). Dans ce cas, une compensation devra être trouvée, sur la commune, pour réaliser les logements locatifs sociaux en respectant les objectifs du PLH.

* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLS : Prêt Locatif Social - PSLA : Prêt Social Location Accession - PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

1AU II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

1.2. Dans les secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation Loi Barnier, le recul applicable est inscrit sur le règlement graphique.

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018.
Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.
Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [16]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
1AU	avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (construction principale ou annexe) ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

[16] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

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

Une implantation entre 0 et 3 mètres est autorisée pour les constructions en cas :

- de voie en courbe ou à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe ou en angle droit, ou sur un terrain bordé sur plusieurs côtés par une ou plusieurs voies,
- pour des groupements de bâtiments faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

Les annexes non accolées à l'habitation, de type abris de jardin doivent être implantées en fond de parcelle, sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Si le terrain est bordé par plusieurs voies, et que l'annexe est visible d'une de ces voies, un aménagement paysager devra être réalisé pour dissimuler cette annexe depuis la voie (haie, clôture…).

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction	Hauteur à l'aplomb de la façade ou à l'acrotère
1AU	10 m	8 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
1AU	5.50 m

Pour des projets situés en espaces protégés (MH, SPR, sites inscrits, sites classés) une hauteur différente pourra être autorisée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou

d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.
Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AU II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être 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 éléments végétaux existants (haie, talus) pouvant constituer une clôture sur voie ou en limite séparative doivent être préservés, dans la mesure du possible.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE 1AU II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

A. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (comprenant la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile, les toitures végétalisées…) est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière ou de l'ensemble des unités foncières intéressées par l'opération.

ARTICLE 1AU II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Pour le stationnement des véhicules motorisé, il est demandé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- Lors la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

1AU III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE 1AU III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions établies dans l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (cf. annexes du PLUi).

Tous les projets créant une nouvelle emprise au sol ou une emprise imperméabilisée > 40 m² sont concernés et devront disposer d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ; cela ne s'applique pas sur les emprises déjà imperméabilisées, ni sur les permis de construire situés dans le périmètre de permis d'aménager ayant déjà fait l'objet d'une étude global de gestion des eaux pluviales.

Les capacités d'infiltration, de gestion et de rejet des eaux pluviales doivent répondre aux règles de l'étude relative à la gestion des eaux pluviales (se référer aux règles répertoriées en annexe du PLUi). Ces capacités devront être examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumis à son accord.

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par dispositif d'infiltration. Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution d'infiltration (capacité d'infiltration insuffisante, ...) une régulation des débits doit alors être envisagée. Afin de réguler le débit, toutes les solutions techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément pour ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménageurs sont encouragés à utiliser les techniques alternatives.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques

(fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 6 : LE SECTEUR 2AUH

Le secteur **2AUH** est une zone à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

2AUH I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUH I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. CONDITIONS GENERALES

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi.

Toutefois, dans le cas ou des constructions y seraient déjà implantées, certaines évolutions sont prévues.

Sont seuls admis dans l'ensemble du secteur 2AUH, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- les modifications, les restaurations, le changement de destination et les extensions, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions des constructions existantes démolies ou détruites d'un type autorisé dans la zone ou non.

ARTICLE 2AUH I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

2AUH II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AUH III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Chapitre 7 : LE SECTEUR 2AUE

Le secteur **2AUE** est une zone à urbaniser à long terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

2AUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUE I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. CONDITIONS GENERALES

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi.

Toutefois, dans le cas ou des constructions y seraient déjà implantées, certaines évolutions sont prévues.

Sont seuls admis dans l'ensemble du secteur 2AUE, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- les modifications, les restaurations, le changement de destination et les extensions, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions des constructions existantes démolies ou détruites d'un type autorisé dans la zone ou non.

ARTICLE 2AUE I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

2AUE II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AUE III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Chapitre 8 : LE SECTEUR 2AUI

Le secteur Le secteur **2AUI** est une zone à urbaniser à long terme **à vocation d'activités économiques 'mixtes'**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

2AUI I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUI I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. CONDITIONS GENERALES

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi.

Toutefois, dans le cas ou des constructions y seraient déjà implantées, certaines évolutions sont prévues.

Sont seuls admis dans l'ensemble du secteur 2AUi, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- les modifications, les restaurations, le changement de destination et les extensions, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions des constructions existantes démolies ou détruites d'un type autorisé dans la zone ou non.

ARTICLE 2AUI I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

2AUI II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AUI III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Chapitre 9 : LE SECTEUR 2AU

Le secteur Le secteur **2AU** est une zone à urbaniser à long terme **à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

2AU I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

A. CONDITIONS GENERALES

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs implique une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLUi.

Toutefois, dans le cas ou des constructions y seraient déjà implantées, certaines évolutions sont prévues.

Sont seuls admis dans l'ensemble du secteur 2AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en rendant celui-ci plus difficile :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,

- les modifications, les restaurations, le changement de destination et les extensions, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions des constructions existantes démolies ou détruites d'un type autorisé dans la zone ou non.

ARTICLE 2AU I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

2AU II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

2AU III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : LE SECTEUR A

Le secteur **A** est constitué par **les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

La pérennité du zonage A établi dans le présent PLUi sera garantie à compte de la date de son rendu exécutoire, conformément aux dispositions du SCoT du pays de Brest.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	A
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seuls sont autorisés :* *1/ Les nouveaux logements de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) ;* *2/ L'évolution des logements existants et les annexes aux logements existants ;* *3/ Les logements créés par changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile.*	
Hébergement	V*
Condition : *Sous réserve que ces hébergements constituent des activités de diversification de l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation*	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : *- à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Condition : *Sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation*	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Conditions : *Qu''ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.* *Qu'ils sont directement liés à la mise en valeur et l'exploitation des terrains par l'agriculture.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, exceptés les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier..., tels que la construction de déchetterie.	X

B. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Sont seuls autorisés :

1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

3- Les travaux sur des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages[17].

5- L'implantation d'installations de production d'énergie et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

6- Les logements de fonction

Les constructions et leurs extensions, les rénovations et changement de destination de construction existante à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) sont autorisées sous les conditions suivantes :

- la réalisation du logement de fonction sera appréciée par les éléments susceptibles d'être caractérisés par le demandeur, du lien de son projet avec l'activité agricole, et de sa nécessité au regard du fonctionnement de son exploitation ;
- la réalisation du logement de fonction ne devra pas conduire à la présence de plus de 2 logements de fonction par exploitation ;
- le logement de fonction devra être implanté à proximité du site d'exploitation, et ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

[17] L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les logements de fonction peuvent faire l'objet d'extension et d'annexes (accolées au logement de fonction) dès lors que cette extension et annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :
Jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire en référence à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLUi, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

L'extension d'annexes existantes ou la construction d'annexes supplémentaires aux logements de fonction, à compter de la date d'approbation du présent PLUi sont autorisées sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près du logement de fonction et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal du logement de fonction dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ou de superficie de bassin de piscine (total des annexes supplémentaires et des extensions d'annexes existantes).

C. LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

1- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.

- que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :
Jusqu'à 30% ou jusqu'à 50 m², réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLUi, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

3- La restauration des annexes existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire et sous réservé d'une insertion paysagère de qualité.

4- L'extension d'annexes existantes ou la construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ou de superficie de bassin de piscine (total des annexes supplémentaires et des extensions d'annexes existantes), et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site[18].

D. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires….), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

[18] L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

2- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

3- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

A II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [19]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

2.2.1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hormis les logements de fonction) :

Non réglementé.

2.2.2. Logements de fonctions et bâtiments d'habitation :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées)
A	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées - soit avec un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

[19] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors logement de fonction) ;

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée comme suit :

Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
Nouveaux logements de fonction	9 m
Annexes du logement de fonction et de l'habitation	4 m
Bâtiments d'activités agricoles	non réglementé

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des éléments bocagers lorsqu'ils existent. Ils doivent être maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont établies selon les seules façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
A	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,80 m) - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE A II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE A II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

A III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE A III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder

ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 2 : LE SECTEUR Ao

Le secteur **Ao** correspond aux **espaces affectés aux activités aquacoles et conchylicoles**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ao I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AO I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A- Destinations et sous-destinations :

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ao
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*

Condition : *Qu''ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
Condition : *Seuls sont autorisés :* *- les installations et constructions nécessaires aux cultures marines.* *- Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités conchylicoles.*	
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Condition : *Ils doivent être nécessaires aux activités de cultures marines.*	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE AO I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

Ao II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AO II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur des nouveaux bâtiments d'activités aquacoles et conchylicoles n'est pas réglementée.

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AO II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des éléments bocagers lorsqu'ils existent. Ils doivent être maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont établies selon les seules façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ao	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,80 m) - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE AO II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE AO II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ao III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AO III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE AO III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 3 : LE SECTEUR Ae

Le secteur **Ae** est destiné à accueillir **des équipements d'intérêt collectif et de service public, situés en zone agricole,** dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ae I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AE I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ae
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT SEULES AUTORISEES *

Les installations et constructions visées par les destinations et sous-destinations ci-dessus, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

Les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Ae II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AE II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [20]

[20] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
Ae	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AE II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE AE II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE AE II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ae III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AE III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE AE III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible

densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 4 : LE SECTEUR Ai

Le secteur **Ai** correspond à des **activités économiques, situés en zone agricole**, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ai I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AI I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ai
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X

Autres équipements recevant du public	V*
Condition : S'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont seuls autorisés, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages **:**

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Les changements de destination à vocation agricole et forestière.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires….), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE AI I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

Ai II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AI II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de

la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [21]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

[21] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE AI II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE AI II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE AI II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ai III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ai III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE AI III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

TITRE 6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES NATURELLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Chapitre 1 : LE SECTEUR N

Le secteur **N** est constitué par les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il comprend un **sous-secteur « N1 »**, qui correspond **aux secteurs naturels situés en milieu urbain sur la commune de Landerneau.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	N / N1
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seuls sont autorisés :* *1/ L'évolution des logements existants et les annexes aux logements existants ;* *2/ Les logements créés par changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile.*	
Hébergement	V*
Condition : *Seuls sont autorisés les hébergements strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural, et restant accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.*	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X

Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
Condition : *A titre exceptionnel, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans le cas :* *- d'une demande jouxtant un terrain situé en zone A sur lequel il est manifestement impossible d'implanter la construction* *- d'une demande nécessaire à la création d'une activité visant à la reconquête agricole*	
Exploitation forestière	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	V*
Condition : *Que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation*	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.* *Qu'ils soient directement liés à la mise en valeur et l'exploitation des terrains par l'agriculture.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

Sont seuls autorisés :

1- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.

2- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

3- Les travaux sur des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation**.**

4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages[22].

5- L'implantation d'installations de production d'énergie et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

C. LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

1- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension n'est autorisée que sous réserve :

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.

[22] L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La surface de l'extension créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des valeurs suivantes :

Pourcentage ou surface d'emprise au sol autorisés pour l'extension :
Jusqu'à 30% ou jusqu'à 50 m², réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLUi, sans pouvoir dépasser un total après travaux de 250 m² (existant + extension).

3- La restauration des annexes existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire et sous réservé d'une insertion paysagère de qualité.

4- L'extension d'annexes existantes ou la construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ou de superficie de bassin de piscine (total des annexes supplémentaires et des extensions d'annexes existantes), et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

D. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

3- Les constructions ou installations légères liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction, avec possibilité de retour à l'état naturel.

4- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ressources naturelles sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites.

5- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires….), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

6- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

E. TERRAINS SITUE DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 M A COMPTER DE LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE IDENTIFIEE AU TITRE DU L.121-16 DU CODE DE L'URBANISME

1. Occupations et utilisations interdites

En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

2. Occupations et utilisations admises, en dehors des espaces urbanisés

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les

canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement, sans changement de destination, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

ARTICLE N I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

N II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de

la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [23]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

2.2.1. Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hormis les logements de fonction) :

Non réglementé.

2.2.2. Autres constructions et installations :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées)
N, N1	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un **recul minimum de 5 m**, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.
En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (construction principale ou annexe) ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

[23] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

La hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie, est fixée comme suit :

Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale jusqu'au point le plus haut de la construction
Annexes du logement de fonction et de l'habitation	4 m
Bâtiments d'activités agricoles	non réglementé

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

Les annexes de type abris de jardin sont limitées à une hauteur maximale de 4 mètres.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des éléments bocagers lorsqu'ils existent. Ils doivent être maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

1. En secteur N

Les clôtures sont établies selon les seules façons suivantes :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,80 m)

- Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).

- Talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

2. En sous-secteur N1

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les clôtures doivent s'intégrer à l'environnement du centre ancien et assurer la continuité bâtie.

3. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

Les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE N II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE N II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

N III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE N III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code

général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 2 : LE SECTEUR Ns

Le secteur **Ns** correspond **aux espaces remarquables identifiés en application de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ns I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NS I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ns
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seule est autorisée :* *1/ La réfection des bâtiments existants sans création de volume supplémentaire*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*

Condition : *Qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
Condition : *Seuls sont autorisés - à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes - :* *a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, et pastorales dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;* *b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques*	
Exploitation forestière	V*
Condition : *Seuls sont autorisés - à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes - :* *a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés.*	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement*	

paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT AUTORISES

I- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Les aménagements mentionnés aux 1° à 4° doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

C. TERRAINS SITUE DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 M A COMPTER DE LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE IDENTIFIEE AU TITRE DU L.121-16 DU CODE DE L'URBANISME

1. Occupations et utilisations interdites en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

2. Occupations et utilisations admises en dehors des espaces urbanisés

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dont notamment l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

- **L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes à usage d'habitation,** ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination,** de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

ARTICLE NS I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

Ns II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NS II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

Non réglementé.

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE NS II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

1. Principe général

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des éléments bocagers lorsqu'ils existent. Ils doivent être maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles sont impérativement établies de façon à ne pas dénaturer le caractère naturel du site, ni compromettre sa qualité paysagère.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NS II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NS II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ns III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non règlementé.

Chapitre 3 : LE SECTEUR Nm

Le secteur **Nm** correspond **aux aires de mouillages collectifs autorisées.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Nm I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NM I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Nm
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et être nécessaire au bon fonctionnement de la vocation du domaine public maritime naturel*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT AUTORISES

Sont admis, sous réserve de la prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

1- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2- Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages autorisés.

3- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

4- Les usages conformes à la vocation du domaine public maritime naturel.

ARTICLE NM I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

NM II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

NM III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

Non réglementé.

Chapitre 4 : LE SECTEUR Ne

Le secteur **Ne** est destiné à accueillir **des équipements d'intérêt collectif et de service public ou des activités de loisirs, situés en zone naturelle,** dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il comprend un **sous-secteur « Nen »,** qui correspond **aux secteurs Ne** dans lesquels **ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes ainsi que leurs annexes.**

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ne I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NE I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ne	Nen
HABITATION		
Logement	V*	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*		
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	V	V*
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*
Hébergement hôtelier	V	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
		Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous,* ***seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée****.*
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V*

Salles d'art et de spectacles	V	V*
Equipements sportifs	V	V*
Autres équipements recevant du public	V	V*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Habitat Léger Permanent	X	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*		
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X

B. SONT SEULES AUTORISEES *

Les installations et constructions visées par les destinations et sous-destinations ci-dessus, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public ou d'activités de sport, loisirs.

Les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

C. CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES EN SOUS-SECTEUR NEN

Seules sont autorisés :

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existants, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- ou 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

D. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ne II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NE II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [24]

[24] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
Ne et Nen	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NE II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

D. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

E. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NE II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NE II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ne III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NE III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

F. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

G. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NE III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

H. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

I. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible

densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

J. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

K. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

L. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 5 : LE SECTEUR Ni

Le secteur **Ni** correspond à **des activités économiques, situées en zone naturelle**, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ni I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NI I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ni
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X

Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
Exploitation forestière	V*
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sont seuls autorisés, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages **:**

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existants, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- ou 50 m² de surface nouvellement créée par rapport à la surface de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Les changements de destination à vocation agricoles et forestières, ou à vocation d'activités autorisées dans la zone.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE NI I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries...)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation

d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.

- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

Ni II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NI II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [25]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Les extensions des constructions sont réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

- les ouvrages spécifiques et le mobilier urbain (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri de transport collectif…) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

[25] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

- certains ouvrages à caractère exceptionnel, tel que les édifices cultuels, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.
Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NI II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.

Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NI II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NI II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ni III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NI III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NI III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 6 : LE SECTEUR Nt

Le secteur **Nt** correspond à :

- des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier,
- des activités à vocation économique,
- des équipements d'intérêt collectif et de service public.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Nt I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NT I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Nt
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	V*
Condition : *Sous réserve de ne nécessiter ni fondation, ni raccordement aux réseaux, et d'être limité à une emprise au sol maximale de 20 m² par hébergement.*	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Condition : *Pour toutes les sous-destination ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	V*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Condition : *Pour toutes les sous-destinations ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*
Salles d'art et de spectacles	V*
Equipements sportifs	V*
Autres équipements recevant du public	V*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Condition : *Pour toutes les sous-destination ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Industrie	V*
Entrepôts	X
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur Nt ne peut accueillir que des installations et constructions nécessaires à :

- des activités à vocation d'hébergement touristique et hôtelier,
- des activités à vocation économique,
- des équipements d'intérêt collectif et de service public.

Y sont seuls autorisés :

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existants, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- ou 40 m² de surface d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Le changement de destination des bâtiments existants à condition que le changement de destination relève d'une destination autorisée à l'article Nt-I-1 (A et B).

4- Les installations de structures démontables liées à la vocation du site. Ces surfaces démontables seront de type CTS (Chapiteaux, Tentes, Structures), destinées par conception à être clos en tout ou partie et itinérants, possédant une couverture souple, à usages de spectacles, de réunions, de bals, de banquets, etc. La surface au sol maximale autorisée est de 800 m² par unité foncière.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires….), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE NT I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

Nt II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NT II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [26]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
Nt	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

[26] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existants, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NT II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée…),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NT II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NT II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos…) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Nt III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NT III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NT III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 7 : LE SECTEUR Ntc

Le secteur **Ntc** correspond à des activités **à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, situées en zone naturelle**, pour lesquelles des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisés.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

NTC I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NTC I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ntc
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	V*
Condition : *Sous réserve de ne nécessiter ni fondation, ni raccordement aux réseaux, et d'être limité à une emprise au sol maximale de 20 m² par hébergement.*	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Condition : *Pour toutes les sous-destination ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V*
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	V*
Camping et hôtellerie de plein-air	V*
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *S'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Condition : *Pour toutes les sous-destination ci-dessous, seule l'évolution (rénovation, extension) des constructions existantes est autorisée.*	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Bureau	V*
Centre de congrès et d'exposition	V*
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. CONDITIONS DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le secteur Ntc ne peut accueillir que des installations et constructions à vocation d'hébergement touristique et hôtelier, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Y sont seules autorisées :

1- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

2- L'extension d'un bâtiment existants, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- ou 40 m² de surface d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à la surface de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3- Le changement de destination des bâtiments existants à condition que le changement de destination relève d'une destination autorisée à l'article Nt-I-1 (A et B).

4- Les installations de structures démontables liées à la vocation du site. Ces surfaces démontables seront de type CTS (Chapiteaux, Tentes, Structures), destinées par conception à être clos en tout ou partie et itinérants, possédant une couverture souple, à usages de spectacles, de réunions, de bals, de banquets, etc. La surface au sol maximale autorisée est de 800 m² par unité foncière.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires….), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE NTC I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Les implantations, extensions, rénovations, changement de destination des activités artisanales *(= activités avec fabrication et vente de biens - par exemple, les commerces de bouche -, ainsi que les services à caractère artisanal : coiffeurs, cordonneries, serrureries…)* à caractère commercial et de commerces de détail *(= activités de ventes de biens non ou peu transformés à la clientèle)* sont interdites.

Seules sont autorisées :

- les rénovations et les extensions limitées de constructions existantes à vocation d'activités artisanales à caractère commercial et de commerces de détail, conformément au DAAC intégré dans le SCoT du pays de Brest.
- à titre exceptionnel, l'implantation de nouveaux commerces en lien direct avec un site ou un équipement touristique.

NTC II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NTC II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [27]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations
Ntc	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent.

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des constructions existants, sans réduire le recul existant.

[27] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,...), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NTC II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NTC II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NTC II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

NTC III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NTC III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NTC III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 8 : LE SECTEUR Nc

Le secteur **Nc** est destiné à accueillir des **activités extractives ou de stockage de déchets inertes, situées en zone naturelle**.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Nc I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NC I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Nc
HABITATION	
Logement	V*
Condition : *Seul est autorisé le logement de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone, à condition :* *- qu'il soit intégré au bâtiment d'activité principal,* *- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*	
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Entrepôts	V*
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils soient directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
Condition : *Qu'ils s'agissent d'activités de dépôt, tri, recyclage de matériaux inertes.*	

B. SONT SEULS AUTORISEES *

Les installations et constructions nécessaires et directement liées :

- à l'ouverture de carrières ou à l'extension de carrières existantes,

- aux activités de dépôt, tri, recyclage de matériaux inertes.

C. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces

espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

2- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE NC I-2- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Non réglementé.

Nc II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NC II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [28]

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Les extensions des constructions sont réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans réduire le recul existant.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

[28] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

1. Cas général

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants doivent respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices, sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

2. Cas particuliers

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel (tels que édifices cultuels, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau,…), des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique n'est pas réglementée.

Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE NC II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...),
- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NC II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NC II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Nc III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NC III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NC III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Chapitre 9 : LE SECTEUR Ng

Le secteur **Ng** est destiné à accueillir les **installations du golf** situées en zone naturelle.

RAPPELS

Les règles particulières présentées ci-après dans ce chapitre s'appliquent en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

Par ailleurs, pour les communes littorales, les dispositions de la loi dite du Littoral (loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) s'appliquent aux dispositions indiquées dans le règlement de la zone.

Ng I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE NG I-1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS - (ART. R151-30 A R151-36 CU)

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

	Ng
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hébergement hôtelier	X
Camping et hôtellerie de plein-air	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	V*
Condition : *Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V*
Condition : *- Qu''ils soient directement liés aux installations du golf.*	
Autres équipements recevant du public	V*
Condition : *Qu'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone*	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X

Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Habitat Léger Permanent	X
Le stationnement isolé de caravanes/HLL/RML (de plus de 3 mois)	X
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	X
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition : *Qu'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

B. SONT SEULS AUTORISEES *

Les installations et constructions nécessaires et directement liées aux installations du golf.

Ng II- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NG II-1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-39 ET R151-40)

A. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. Recul par rapport aux routes classées à grande circulation

1.1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière : **RN12 et RN165**.
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation : **RD 770 entre Daoulas (RN 165) et Landerneau (RD712), RD770 de Landerneau vers la RN12, et RD 712 à Landerneau**.

L'interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations listées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme (dérogations d'application de la loi Barnier).

2. Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées

2.1. Recul par rapport aux routes départementales

Par rapport aux routes départementales, des marges de recul peuvent s'appliquer pour les nouvelles constructions situées le long de ces routes hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) / se référer au règlement de la voirie départementale du 20 décembre 2018. Les extensions de constructions existantes, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement du réseau routier ne sont pas concernées.

Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération (au sens du Code de la voirie routière) doivent avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. [29]

[29] *A titre d'information, il est rappelé que toute adaptation de cette règle ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.*

2.2. Recul par rapport aux voies communales et aux voies départementales en agglomération

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions doivent être implantées de la façon suivante* :

Secteurs	Implantations par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées)
Ng	- soit à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec un recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et voies privées, - soit avec le même recul que celui d'une construction existant sur un terrain adjacent

* Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les petits éléments architecturaux et les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du respect du recul par rapport aux voies communales.

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

Une implantation différente est autorisée en cas d'extension de construction existante et d'annexe accolée. Ces extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existants, sans réduire le recul existant par rapport à la voie.

3. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

B. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Cas général

Les nouvelles constructions principales et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 5 mètres de ces limites.

Lorsqu'une construction est déjà implantée avec un recul moindre, les extensions et annexes accolées pourront être admises dans le prolongement de la construction existante, sans réduire le recul existant par rapport à cette limite séparative.

2. Cas particuliers

Ne sont pas réglementés :

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

C. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE NG II-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE - (ART. R151-41 A R151-42)

A. GENERALITES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

B. CLOTURES

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

Il sera préféré, de façon générale, le maintien des éléments bocagers lorsqu'ils existent. Ils doivent être maintenus de façon impérative s'ils ont été répertoriés au règlement graphique comme "élément à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont établies selon les seules façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Ng	- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (hauteur maxi : 1,80 m) - Végétaux d'essences locales, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

1. Hauteur des clôtures

Les clôtures sur voie ne peuvent pas excéder une hauteur de 1.80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent pas excéder une hauteur de 1,80 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

2. Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les plantes invasives citées dans la liste du conservatoire botanique **(Cf. ANNEXE 1)**.

ARTICLE NG II-3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - (ART. R151-43)

Pas de règles particulières en plus des éléments du « TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE » et du « TITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES ».

ARTICLE NG II-4 - STATIONNEMENT - (ART. R151-44 A R151-46)

Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.
Dans le cadre de transformation, extension ou changement de destination de construction existante, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption le cas échéant du déficit existant).

Ng III- EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NG III-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES - (ART. R151-47 ET R151-48)

A. VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

B. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Conformément à la délibération du Conseil Départemental du 25 mai 1984, hors agglomération au sens du code de la route, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE NG III-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - (ART. R151-49 ET R151-50)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage peut être admise.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique

des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements doivent se conformer aux dispositions déclinées dans le zonage d'assainissement des Eaux Usées (cf. Annexes du PLUi).

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration si la nature du sol le permet, sinon, par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Pour certaines activités particulièrement nocives, un prétraitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

D. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Lorsque cela est techniquement possible, les nouveaux raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du pétitionnaire, suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

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

E. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les

services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique…) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

ESPECES INVASIVES AVEREES :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.

Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven

Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara

Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.

Bidens frondosa L.

Carpobrotus acinaciformis / edulis

Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.

Crassula helmsii (Kirk) Cockayne

Lagarosiphon major (Ridl.) Moss

Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.

Prunus laurocerasus L.

Reynoutria japonica Houtt.

Reynoutria sachalinensis / x bohemica

Rhododendron poNtcum L.

Senecio cineraria DC

Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergeantes (IAIe) :

Allium triquetrum L.

Impatiens glandulifera Royle

Paspalum distichum L.

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle

Buddleja davidii Franch.

Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfouri Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.)

P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus

Senecio inaequidens DC.

ANNEXE 2 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Zones exposées au risque de submersion marine

Application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme

Notice technique d'accompagnement des cartes des zones exposées au risque de submersion marine

DREAL Bretagne – DDTM 29 *1 /6* *Novembre 2013*

I - CONTEXTE

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces structures de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation de ces zones par des personnes ou des biens, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être prise en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant l'état de la connaissance des aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres, comme les vitesses d'écoulement ou d'élévation du niveau de la mer, contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée. Ces paramètres ne seront donc pas intégrés au stade de la présente notice.

II - CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »

L'élaboration des cartes repose sur le croisement de deux informations : le niveau topographique des terrains et le niveau marin de référence défini ci-après.

a) *Topographie des terrains*

Les données terrestres de la base de données Litto3D® de l'IGN ont été utilisées comme support topographique. Dans cette base de données, la topographie est décrite sous la forme d'un point par m² dont la cote est renseignée avec une précision de plus ou moins 20 cm.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 – NGF.

b) *Événement centennal, niveau marin centennal et niveau marin de référence*

- Evènement centennal

L'événement de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un événement de période de retour d'au moins 100 ans appelé « événement centennal », c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

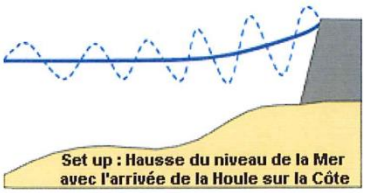
- Le niveau marin centennal

Le niveau marin centennal (NMC) est déterminé en chaque point du littoral à partir de la note méthodologique du 22 janvier 2013 relative aux études « Statistiques des niveaux marins extrêmes des côtes de France » édités en 2008 et 2012 par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes

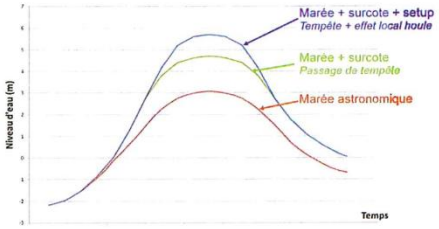
Techniques Maritimes Et Fluviales (CETMEF).

Ces deux études expriment, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Ces niveaux calculés par le SHOM et le CETMEF prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (ex : dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent en revanche pas le redressement du plan d'eau à la côte lié au déferlement de la houle (phénomène de « set-up »).

LE SET UP



LA SURCOTE ET LE SET UP



La note méthodologique, explicitant les limites des deux études considérées ainsi que les valeurs à retenir sur l'ensemble du linéaire côtier, précise que la cote de référence à considérer au droit de chaque portion du littoral prend la valeur la plus élevée des deux cotes de niveau marin résultant des deux études de 2008 et 2012. Les baies et les estuaires doivent, compte tenu de leur configuration, faire l'objet d'une attention particulière.

Les directives nationales cadrant la détermination des zones exposées au risque submersion marine intègrent la prise en compte des conséquences du changement climatique sur la base des hypothèses d'élévation du niveau marin du « scénario pessimiste » de l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC, *Le climat de la France au XXIe siècle* Volume 3, Évolution du niveau de la mer, février 2012).

Ainsi, une élévation du niveau moyen de la mer de 20 cm est retenue pour traduire une première étape de prise en compte du changement climatique. Cette valeur d'élévation est de 60 cm à l'horizon 2100.

Ces valeurs sont ajoutées à celles du niveau marin centennal pour définir le niveau marin de référence utilisé pour la détermination des zones d'aléas « inondation par submersion marine ».

- Le niveau marin de référence

Le niveau marin de référence (NMR) varie le long du littoral : il correspond au niveau marin centennal précité augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique. Une ou plusieurs valeurs de niveau marin de référence sont donc identifiables au droit de chaque tronçon littoral communal. Ces cotes sont reportées sur les cartographies faisant l'objet de cette notice.

Le niveau marin de référence est exprimé suivant le référentiel altimétrique national NGF-IGN 69.

Le découpage du littoral par les lignes de niveaux marins « SHOM-CETMEF » a été prolongé dans les terres définissant ainsi des polygones terrestres. Ce prolongement tient compte des contours des zones basses littorales du porter à connaissance effectué en 2011 (continuité hydraulique dans ces zones basses).

c) *Croisement et cartographie*

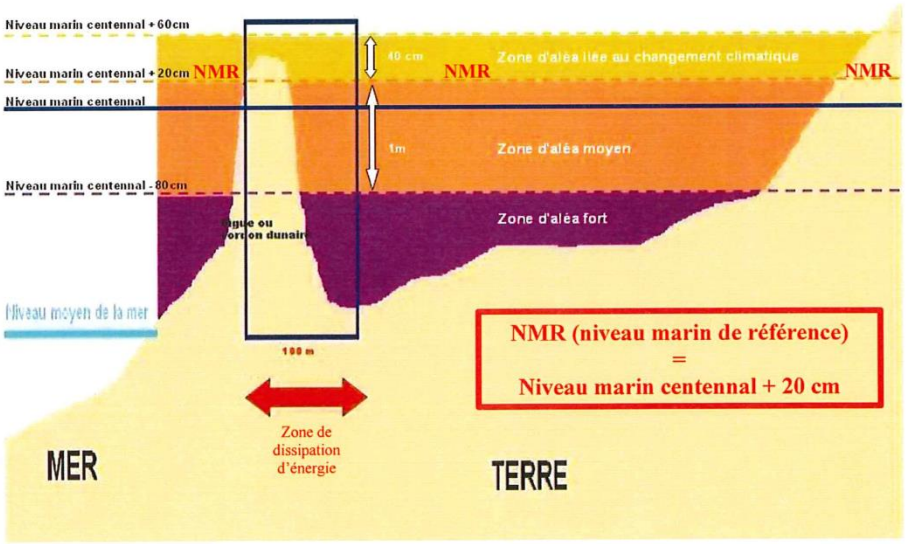
Les niveaux marins de référence, uniques pour chaque tronçon de littoral, ont été projetés sur la topographie locale du terrain, à l'intérieur de chacun de ces polygones.

Cette projection distingue les trois zonages suivants :

- **zones d'aléa « fort »** (en violet) : zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « moyen »** (en orange) : zones situées entre 0 et 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « lié au changement climatique »** (en jaune) : zones situées entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **la zone de dissipation d'énergie, à l'arrière des structures de protection connues contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). En effet, en cas de rupture d'une telle structure, la zone située immédiatement derrière peut être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs d'eau (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des digues et cordons dunaires a donc été reportée sur les cartes à partir du point le plus élevé de ces structures de protection. La zone ainsi matérialisée correspond à une zone de risque spécifique liée à la rupture des structures de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Ces zones sont représentées sur un fond de plan imagé du territoire SCAN 25® de l'Institut Géographique National (IGN). Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1:25 000.

d) Limite de l'approche et imprécisions des cartographies

La méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de caractériser simplement et efficacement l'aléa submersion.

La méthodologie peut toutefois être majorante, puisque l'approche suivie est fondée sur un mode *statique* qui consiste à considérer que le niveau marin centennal calculé côté mer se prolonge à l'identique dans les terres.

Le phénomène de submersion est en réalité plus complexe : il dépend du cycle de la marée lors d'une tempête (le niveau marin ne reste pas longtemps à sa valeur maximale) et également de la dynamique de défaillance des ouvrages (ruine totale ou brèche) qui peut dans certaines conditions ralentir le flux d'eau entrant.

Ainsi, en cas de défaillance des structures de protection ou de surverse de ces dernières, la période de remplissage des zones basses situées à l'arrière de ces structures est limitée dans le temps. Lorsque ces zones représentent un volume important à « remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures, et par conséquent le niveau d'eau maximal atteint dans ces zones, peut ne jamais égaler le niveau maximum observé côté mer pendant l'événement.

Deux phénomènes non pris en compte pour l'élaboration de ces cartes peuvent en revanche tendre localement à sous-estimer le niveau d'aléa auquel sont exposés certains territoires.

- La surcote liée à la houle

Les valeurs de niveaux marins utilisées sont des données statistiques calculées à partir de mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée y est généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui peut être observée à l'extérieur du port. Les niveaux marins utilisés peuvent donc localement être sous estimés du fait de la non prise en compte de l'effet de la houle.

- Les projections par paquet de mer

Certaines zones sont exposées au risque de submersion par projection de paquet de mer. La méthodologie mise en œuvre ne permet pas de tenir compte de ce phénomène. Le niveau d'aléa peut donc être localement sous-estimé notamment dans certaines zones de niveau topographique supérieur au niveau marin de référence, mais néanmoins exposées aux projections par paquet de mer.

Ainsi, exception faite des conséquences sur le niveau d'aléa des deux phénomènes marins susvisés, la méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de déterminer les emprises maximales des zones inondables pour un événement de période de retour centennale.

Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection (digues ou cordons dunaires) peut présenter des incertitudes :

- le recensement de ces structures n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certaines d'entre elles peuvent ne pas figurer sur les cartes ;
- la largeur de 100 m est prise forfaitairement en l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la charge hydraulique pesant sur l'ouvrage au moment de sa rupture. Seules des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des aléas littoraux, études de dangers des systèmes de protection) permettront de définir avec plus de précision, la largeur de cette zone sur les différents sites concernés.

III - COMMENT LIRE ET UTILISER CES CARTES ?

Les cartographies s'appuient sur les données Litto3D® avec le SCAN 25® de l'IGN comme fond de carte à l'échelle communale. L'échelle de lecture des cartes est le 1/25 000 (soit 1 cm = 250 m). Le SCAN 25® de l'IGN ne donne qu'une information sur la localisation, avec une précision planimétrique de l'ordre de 10 m.

L'imprécision de plus ou moins 20 cm en altimétrie des données topographiques peut particulièrement influer sur les limites de séparation entre les différentes zones d'aléa. Une une attention particulière sera portée dans ces zones « frontières ».

Les cartographies apportent deux niveaux d'information :

- en première lecture, elles indiquent les classes d'aléa auxquelles sont soumises les zones cartographiées, chaque zone correspondant à une classe de hauteur de submersion potentielle ; il s'agit d'une information de connaissance ;
- en seconde lecture, les zonages représentés renvoient au « *Guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine* ».

* * * * *

Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa fort »
ET dans la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec Prescriptions
Construction nouvelle – Construction nouvelle – Construction nouvelle – construction nouvelle	**Construction d'un ERP « sensible » :** (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'un garage sur terrain nu	*- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu de travail, non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site)..*	X		
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (buanderie, atelier, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m. - que l'emprise au sol soit limité (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage de garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des **biens.** *Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - que l'emprise au sol soit limité (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP « sensible ». - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	**Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en logement d'habitation**	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *Conduirait à créer une nouvelle forme de vulnérabilité (nombre de personnes exposées et nature (enfants, personnes agées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.*	X		
	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *Peut accroître la capacité d'accueil exposée et aggraver éventuellement l'atteinte aux biens selon le type d'activité (équipements onéreux,...) : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en bureau, nouveaux commerces, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *Peut accroître le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			X à condition - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m cm avec accès secours (balcon, fenêtre...)
Extension – Extension – Extension – Extension – Extension – Extension	**ERP non "sensibles" :** Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *Augmenterait la vunérabilité des biens et surtout le nombre de personnes exposées.*	X		
	ERP "sensibles" : **par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, etc...).**	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. *Augmenterait la vunérabilité des biens pas souhaitable en zone à risque fort, hormis pour les travaux aptes à réduire la vulnérabilité déjà existante.*	X		Sauf si le projet permet de réduire la vulnérabilité existante
	Extension d'une habitation par : 1 – Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion *Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition :** 1 - de réhausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,20 avec accès secours (balcon, fenêtre...). - que l'emprise au sol n'excède pas 25 m² maxi.

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec Prescriptions
	Extension d'une habitation par : 2 – Garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. *Création de surface augmentant l'atteinte aux biens : acceptable mais nécessité d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti, et de ne pas stocker de matières dangereuses ou polluantes.* *Pas de création d'atteinte aux personnes.*			X **à condition :** - que l'emprise au sol n'excède pas 25 m² maxi.
Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)		Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas **autorisés.** *Conduirait à maintenir un réel risque pour les personnes exposées (notion de mise en péril pour la vie humaine).*	X		
Campings – Camplings	Création	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées et de nouveaux équipements.*	X		
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *Conduirait à augmenter la vulnérabilité tant par rapport aux personnes qu'aux biens exposés*	X		
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacement surélevé, ancrage, etc...).	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés : - les travaux de mise aux norme, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable. - n'augmenterait pas le nombre de personnes exposées			X **à condition** - de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
Construction, aménagement de parkings	Aérien	*Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées*		X	
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions	X		
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	Création	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu ou il n'y en a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X		

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : interdits, sauf ceux liés à la mise en oeuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection autorisé.

Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa MOYEN»

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec Prescriptions
Construction nouvelle – Construction nouvelle – Construction nouvelle	**Construction d'un ERP « sensible » :** (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans **les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).* *- Acceptable mais nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence **Ou** que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Construction d'un garage sur terrain nu	*- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu de travail, non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).* *Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X A condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (garage, buanderie, atelier, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m, sauf impossibilité technique majeure (problème d'accès du véhicule dans le garage) - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans **les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Accroissement de la vulnérabilité mais acceptable s'agissant d'annexes sous réserve de respecter la cote de référence, ou d'avoir un niveau refuge pour les activités économiques et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP « sensible ». - que le bâtiment respecte le NMR + 0,20 m OU d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	**Transformation de locaux professionnels** (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) **en logement d'habitation**	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Acceptable, mais nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence **Ou** que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans **les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Peut accroître la capacité d'accueil exposée et aggraver éventuellement l'atteinte aux biens selon le type d'activité (équipements onéreux,...) : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) **en bureau, nouveaux commerces, etc...**	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans **les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Peut accroître le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail : acceptable mais nécessité d'un niveau refuge, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
Extension – Extension – Extension – Extension – Extension- Extension	**ERP non "sensibles" :** Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. » *Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable sous réserve de respecter la cote de référence, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU d'avoir au sein du bâtiment un espace refuge situé au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Les projets **d'établissements «sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements dans **les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, ou quand toutes leurs voies d'accès sont en zone inondable. Sont concernés les établissements difficilement évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise *Augmenterait la vunérabilité des biens et surtout le nombre de personnes exposées.*	X		
	ERP "sensibles" : par ajout de locaux ou d'équipements communs hors hébergement (salle de loisirs, bureau, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. *Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable mais sous la seule réserve de respecter la cote de référence (s'agissant de personnes vulnérables), et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition** - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.
	Extension d'une habitation par : 1 – Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion *Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			**X à condition :** 1 - de réhausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...). - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est < à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 25 m² maxi. - que, si le bâti déjà existant sur le terrain est > à 125 m², l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du bâti existant.

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec Prescriptions
	Extension d'une habitation par : 2 – Garage	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. *Création de surface augmentant l'atteinte aux biens : acceptable mais nécessité d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti, et de ne pas stocker de matières dangereuses ou polluantes.* *Pas de création d'atteinte aux personnes.*			**X à condition :** - que l'emprise au sol soit limitée (25 m² maxi)
Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)		Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. *Opportunité de mettre le bâtiment hors d'eau ou à minima les pièces d'hébergement ; disparition ou diminution de la vulnérabilité.*			**X à condition** - de ne pas être un ERP sensible - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,20 m avec accès secours (balcon, fenêtre...)
Campings - Campings	Création	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées et de nouveaux équipements*	X		
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Dans les **zones d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés.** *Conduirait à augmenter la vulnérabilité tant par rapport aux personnes qu'aux biens exposés*	X		
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacement surélevé, ancrage, etc...).	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés : - les travaux de mise aux norme, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable. - n'augmenterait pas le nombre de personnes exposées			X A condition : - de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
Construction, aménagement de parkings	Aérien	*- ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées*		X	
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions	X		
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	Création	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu ou il n'y en a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X		

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : interdits, sauf ceux liés à la mise en oeuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection.

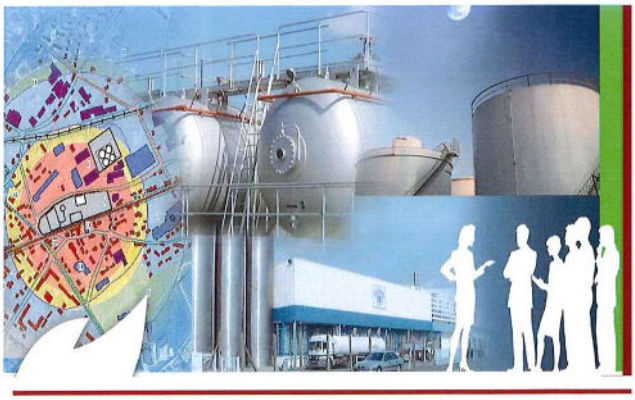
Exemples d'application du R111-2 en zone « d'aléa lié au changement climatique»

TYPOLOGIE	NATURE DE LA DEMANDE	Principes fondamentaux – analyse en terme de risque	AUTORISATION		
			NON	OUI	OUI avec information ou prescription
Construction nouvelle - Construction nouvelle - Construction nouvelle	**Construction d'un ERP « sensible » : (piscine municipale, école, maison de retraite, caserne pompiers, gendarmerie, etc...)**	*- Conduirait à créer de la vulnérabilité (nombre de personnes exposées) sur un lieu d'hébergement non existant actuellement.* *- Constituerait une atteinte à des biens répondant à l'intérêt général (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'une habitation, d'un immeuble d'habitation			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'un garage sur terrain nu	*- Constituerait une atteinte aux biens (préalablement inexistante sur le site).*	X		
	Construction d'un immeuble où s'exerce une activité professionnelle (commerce, garages collectifs, bâtiment d'hivernage, bureaux, etc...)			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'une annexe indépendante à usage familial (garage, buanderie, atelier, etc...).			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Construction d'une annexe indépendante à usage économique (commerce, locaux techniques, etc...).			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Changement de destination (sans augmentation de surface)	**Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en logement d'habitation**			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Transformation d'un logement d'habitation en local professionnel.			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Transformation de locaux professionnels (bâtiments : agricole, commercial, artisanal, etc...) en bureau, nouveaux commerces, etc...			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Extension – Extension – Extension – Extension – Extension	ERP non "sensibles" : Par ajout de locaux ou d'équipements communs (salle de loisirs, bureau, ascenseur, agrandissement surfaces commerciales, artisanales, etc...).			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	ERP "sensibles" : Par augmentation du nombre de pièces de sommeil, ou de lits	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. *Conduirait à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement existant actuellement : nécessité de situer les pièces d'hébergement hors d'eau, et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			X à condition (prescription) - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,60 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...).
	ERP "sensibles" : par ajout de locaux ou d'équipements communs hors hébergement (salle de loisirs, bureau, etc...).	Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature du projet proposé. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité de personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner : - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ; - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion. *Ne conduirait pas à augmenter le nombre de personnes exposées (extension hors hébergement) : Acceptable mais sous la seule réserve de respecter la cote de référence (s'agissant de personnes vulnérables), et d'utiliser des techniques de construction adaptées permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.*			X à condition (prescription) - de rehausser le 1er niveau de plancher 0,60 m au-dessus du niveau marin de référence OU que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au-dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...).
	Extension d'une habitation par : **1 – Pièces de vie, bureau, buanderie, atelier, véranda, cellier, etc...**			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
	Extension d'une habitation par : 2 - Garage			X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Reconstruction à l'identique (même emprise au sol)				X	**Information** - sur l'intérêt de placer le 1er niveau de plancher 0,60 m au dessus du niveau marin de référence Ou que les nouvelles pièces d'hébergement se situent au dessus du niveau marin de référence + 0,60 m avec accès secours (balcon, fenêtre...) - sur l'intérêt d'adapter sa construction aux techniques permettant de réduire la vulnérabilité du bâti.
Campings	**Création**	Au vu de la situation en zone submersible, les caractéristiques des équipements (toiles de tentes, caravanes...) conduiraient les occupants à être exposés.	X		
	Extension de la capacité d'accueil (augmentation du nombre d'emplacements).	Au vu de la situation en zone submersible, les caractéristiques des équipements (toiles de tentes, caravanes...) conduiraient les occupants à être exposés.	X		
	Travaux de mise aux normes, mesures de réduction de la vulnérabilité (remplacement de HLL, emplacement surélevé, ancrage, etc...).			X	
Construction, aménagement de parkings	**Aérien**			X	
	Souterrain	Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sol et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement, qui pourraient être autorisés sous réserves de prescriptions			X à condition (prescription) - que les accès soient implantés au niveau marin de référence + 0,60 m. - que les parois et les points d'infiltration soient traités de façon à empêcher tout remplissage du parking.
Dépôt de matériaux, stockage, décharge de produits dangereux	**Création**	Présente un risque potentiel pour la sécurité et la salubrité publiques sur un lieu où il n'y en a pas (recherche d'un nouveau site hors submersion).	X		

Remarques : PISCINES : Les piscines hors zone de submersion avec fond du bassin en zone de submersion : OK sous réserve « d'inaccessibilité organisée » pour le personnel de maintenance ou les usagers en cas de submersion, et sous réserve d'une signalisation optimale sur le périmètre de la piscine (piquets d'emprise)

REMBLAIS : interdits, sauf ceux liés à la mise en oeuvre d'une construction autorisée, d'un ouvrage de protection.

ANNEXE 3 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE A L'ETABLISSEMENT COBRENA



PORTER A CONNAISSANCE
RISQUES TECHNOLOGIQUES

Préconisations en matière d'urbanisme

Etablissement COBRENA

Communes de LOPERHET et DIRINON

Février 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Page 1 / 9

PORTER A CONNAISSANCE – RISQUES TECHNOLOGIQUES
partie « Préconisations en matière d'urbanisme »

Établissement COBRENA sur les communes de Loperhet et Dirinon

Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Présentation de l'aléa

L'établissement COBRENA est autorisé par l'arrêté n° 73-09AI du 30 décembre 2009 modifié par l'arrêté préfectoral complémentaire n°60-10AI du 26 août 2010, à exploiter une unité de fabrication et de commercialisation d'aliments pour animaux, située au lieu-dit Linglas sur la commune de Loperhet. L'instruction par l'inspection des installations classées, de l'étude de dangers du site de Loperhet, conduit à actualiser les zones de maîtrise de l'urbanisation autour de l'établissement.

Dans son rapport du 31 juillet 2015, l'inspection des installations classées analyse les conséquences des accidents potentiels générés par les activités : explosion de silos de stockage. Ces scénarios prévoient notamment des effets de surpression de 20, 50 et 140 mBar susceptibles d'avoir des effets à l'extérieur de l'établissement. Les effets de surpression de 200 mBar restent contenus à l'intérieur du périmètre de l'établissement.

Le site industriel est actuellement constitué de plusieurs unités de stockage, silos béton et métalliques, d'une capacité de production journalière de 1000 tonnes.

Pour les préconisations sur la maîtrise de l'urbanisation, trois zones sont retenues :

Effets de surpression	Effets létaux	Dangers graves avec des effets létaux sur l'homme
	Effets irréversibles	Dangers significatifs avec des effets irréversibles sur l'homme
	Effets indirects	Dégâts légers sur les biens (bris de vitres) et sur les personnes (blessures dues à des bris de vitres).

Les conséquences pour le territoire

L'inspection des installations classées a pour mission de fournir les informations sur les aléas technologiques générés par les installations classées, dès lors que des zones d'effets débordent des limites de l'établissement. Ces informations doivent décrire pour les différents phénomènes dangereux tous les types d'effets (toxique, thermique et/ou surpression) susceptibles de se produire.

L'État informe[1] les collectivités locales des éléments d'appréciation sur les risques technologiques dont il a connaissance, de façon à ce que ces dernières puissent prendre ces éléments en compte dans les documents d'urbanisme, mais aussi dans d'autres décisions qui relèvent de leur responsabilité (permis de construire, ZAC ...).

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet, sont graduées en fonction du niveau d'intensité sur le territoire et de la **probabilité d'occurrence**[2] du phénomène dangereux et ne concernent que l'urbanisation future.

Le « porter à connaissance risques technologiques » permet aux élus locaux ;

- de maîtriser l'urbanisation future autour des installations classées soumises à autorisation lorsque le PLU ne le permet pas directement ;
- d'intégrer la problématique risque technologique lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Le « porter à connaissance risques technologiques » devra être, le cas échéant, intégré dans le porter à connaissance tel que décrit à **l'article L.121-2 du code de l'urbanisme** lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.

Une fois le « porter à connaissance » réalisé, le service instructeur des permis de construire, pourra directement et rapidement prendre en compte les risques liés à l'aléa technologique, sur la base des règles édictées, et sans qu'il soit besoin d'ajouter à la procédure une consultation de l'inspection des installations classées.

---

1 **Article L.121-2 du code de l'urbanisme stipule :** Le préfet porte à connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme...Le préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

2 Les classes de **probabilité d'occurrence** sont graduées de A à E - A : événement courant, E : événement possible mais extrêmement peu probable : dans le cas de COBRENA seules les probabilités de niveau D et E sont présentes.

Préconisations en matière d'urbanisme

zone des effets irréversibles de probabilité d'occurrence D

Il s'agit d'une zone où l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles.
L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
Les changements de destinations sont réglementés dans le même cadre.

Type d'effet	*Niveau d'intensité de l'effet*	*Délimitation de la zone*	*Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)*
Surpression	Effets irréversibles	Zone d'effets irréversibles	Autorisation pour : • Aménagements ou extensions des constructions existantes • Constructions nouvelles, sauf ERP, sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets • Changements de destination réglementés dans le même cadre • Dans tous les cas, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

Tableau 1: Préconisations de la zone des effets irréversibles de probabilité D

Dans la zone des effets irréversibles de probabilité d'occurrence D, les préconisations peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après:

Article 1 – Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires de renforcement du bâti adaptées au risque (effets de surpression) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.
- A minima, des mesures de renforcement des vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées, devront être prévues.

Article 2 – Conditions particulières :

- Peut être autorisé, tout aménagement ou extension de constructions existantes dont la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est supérieure à 4 mètres, et où l'utilisation du verre demeure strictement limitée aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures.
- Dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée, les constructions nouvelles sont autorisées, à l'exception des I.G.H. (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des établissements recevant du public (E.R.P). de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie (E.R.P. comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980) ;
- Le changement de destination est autorisé dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée.

- Les extensions des E.R.P. sont autorisées dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale et où ils n'augmentent pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduisent pas à augmenter la population exposée ;

- La création de route est autorisée si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2 000 véhicules par jour ;

- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic ;

- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs, tant que leur classement reste en deçà du classement « grande ligne », est autorisée.

zone des effets indirects de probabilité d'occurrence D

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il convient d'introduire des dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression.

Type d'effet	*Niveau d'intensité de l'effet*	*Délimitation de la zone*	*Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)*
Surpression	Effets indirects	Zone d'effets indirects	Autorisation pour les constructions nouvelles sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

Tableau 2: Préconisation de la zone des effets indirects de probabilité D

Dans la zone des effets indirects de probabilité d'occurrence D, les préconisations peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets de surpression) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

- De manière générale, des mesures de renforcement de vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries sont nécessaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Peut être autorisé tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui par son importance, sa nature et sa destination est compatible avec le caractère de la zone ;

- Peut être autorisée toute construction dont la distance ou l'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est éloignée d'au moins 4 mètres, à l'exception des I.G.H. (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie (établissement recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980) ;

- Les extensions des E.R.P. sont autorisées dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur

catégorie initiale ; pour les E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie les extensions ne devront pas conduire à augmenter sensiblement la population exposée.

- La création de route est autorisée si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2 000 véhicules par jour ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic ;
- La création de voie ferrée ouverte au transport de voyageurs, tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne », est autorisée.

zone des effets létaux de probabilité d'occurrence E

Il s'agit d'une zone où l'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles.
L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux.
Les changements de destinations sont réglementés dans le même cadre.

Type d'effet	*Niveau d'intensité de l'effet*	*Délimitation de la zone*	*Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)*
Surpression	Effets létaux	Zone d'effets létaux	Autorisation pour : • Aménagements ou extensions des constructions existantes • Constructions nouvelles, sauf ERP, sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets • Changements de destination réglementés dans le même cadre

Tableau 3 : Préconisations de la zone d'effets létaux de probabilité E

Dans la zone des effets létaux de probabilité d'occurrence E, les préconisations peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après :

Article 1 – Conditions générales :

- Les nouvelles constructions sont possibles sauf les E.R.P. (établissement recevant du public).
- Les nouvelles voies de communication sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (surpression, thermique) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

Article 2 – Conditions particulières :

- Les nouvelles constructions sont autorisées, dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée.

- l'aménagement, l'extension et le changement de destination des installations existantes sont autorisés, dans la mesure où ils n'augmentent pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.

- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec cet environnement, notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence.

- La création d'infrastructure de transport est autorisée uniquement pour les besoins de desserte de la zone industrielle.

zone des effets irréversibles ou indirects de probabilité d'occurrence E

L'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il convient d'introduire des dispositions imposant à la construction d'être adaptée aux effets de surpression auxquels elle est exposée.

Type d'effet	*Niveau d'intensité de l'effet*	*Délimitation des zones*	*Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)*
Surpression	Effets irréversibles ou indirects	Zones d'effets irréversibles ou indirects	Autorisation pour les constructions nouvelles sous réserve d'être adaptées aux effets auxquelles elles sont potentiellement exposées.

Tableau 4 : Préconisations de la zone d'effets irréversibles ou indirects de probabilité E

Dans les zones des effets irréversibles ou indirects de probabilité d'occurrence E, les préconisations peuvent se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après :

Article 1 – Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires de renforcement du bâti adaptées au risque (effets thermiques et de surpression) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

- A minima, des mesures de renforcement des vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées, devront être prévues.

Article 2 – Conditions particulières :

- Peut être autorisé, tout aménagement ou extension des constructions existantes dont la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est supérieure à 4 mètres, et où l'utilisation du verre demeure strictement limitée aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures et prend en compte l'exposition du bâtiment.

- Les constructions nouvelles sont autorisées, à l'exception des I.G.H. (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie (établissements recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980).

- Le changement de destination est autorisé dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée.

- Les extensions des E.R.P. sont autorisées dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale ; pour les E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie, les extensions ne devront pas conduire à augmenter sensiblement la population exposée.

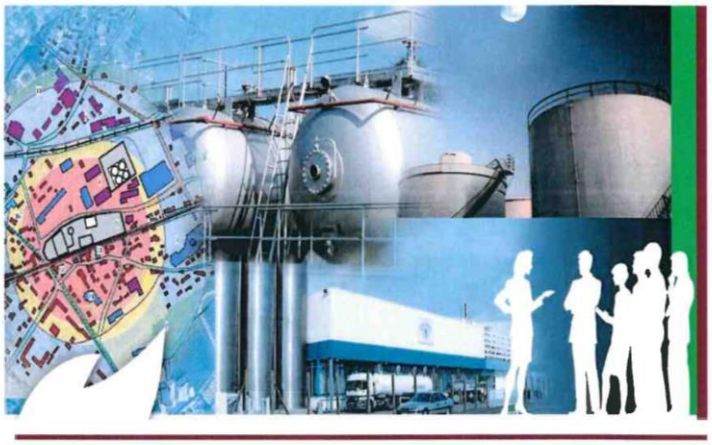
- La création de route est autorisée si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2 000 véhicules par jour.

- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sont autorisés dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic.

- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs, tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne », est autorisée.

Par ailleurs, compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associés ne sauraient avoir de valeur absolue. Il convient donc de rappeler dans les documents d'information sur les risques, que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies, et d'être prudent sur les projets en limite d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles.

ANNEXE 4 : PRECONISATIONS EN MATIERE D'URBANISME POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE AU SITE SEVESO EDF CETAC



PORTER A CONNAISSANCE
RISQUES TECHNOLOGIQUES

MAIRIE DIRINON
Reçu le 27 SEP. 2018

Préconisations en matière d'urbanisme

Etablissement EDF-CETAC

Commune de DIRINON

Septembre 2018

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PORTER A CONNAISSANCE – RISQUES TECHNOLOGIQUES
partie « Préconisations en matière d'urbanisme »

Établissement EDF-CETAC
sur la commune de Dirinon

Dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation

Présentation de l'aléa

La société « EDF-CETAC » est autorisée par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1981, modifié par arrêtés complémentaires du 27 janvier 2005 et du 7 décembre 2005, à exploiter deux turbines à combustion (TAC) et un dépôt de liquides inflammables, classé « Seveso seuil bas », situés ZAC de Lannuzel sur la commune de Dirinon.

L'inspection des installations classées a analysé l'étude de dangers du site de Dirinon, fournie par l'exploitant, dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'exploiter.

Dans son rapport du 18 janvier 2018, modifié par celui du 10 août 2018, l'inspection des installations classées analyse les conséquences des accidents potentiels générés par les activités : incendie et explosion des stockages. Ces scénarios prévoient notamment des effets thermiques et de surpression dont les distances dépassent les limites de l'établissement à l'origine des risques.

L'environnement immédiat du site est majoritairement constitué d'établissements industriels et commerciaux.

Cette étude conduit à actualiser les zones de maîtrise de l'urbanisation autour de l'établissement.

Les conséquences pour le territoire

L'inspection des installations classées a pour mission de fournir les informations sur les aléas technologiques générés par les installations classées, dès lors que des zones d'effets débordent des limites de l'établissement. Ces informations doivent décrire pour les différents phénomènes dangereux tous les types d'effets (toxique, thermique et/ou surpression) susceptibles de se produire.

Selon les dispositions de la circulaire du 4 mai 2007, relative au « porter à connaissance risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, il est préconisé de porter à connaissance les phénomènes dangereux qui impacteraient des bâtiments d'activités, des habitations ainsi que des infrastructures routières.

L'État informe[1] les collectivités locales des éléments d'appréciation sur les risques technologiques dont il a connaissance, de façon à ce que ces dernières puissent prendre ces éléments en compte dans les documents d'urbanisme, mais aussi dans d'autres décisions qui relèvent de leur responsabilité (permis de construire, ZAC ...).

Le « porter à connaissance risques technologiques » permet aux élus locaux :

- de maîtriser l'urbanisation future autour des installations classées soumises à autorisation lorsque le PLU ne le permet pas directement, en appliquant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- d'intégrer la problématique *risque technologique* lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Le « porter à connaissance risques technologiques » devra être, le cas échéant, réintégré dans le porter à connaissance tel que décrit à **l'article L.132-2 du code de l'urbanisme** lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.

Dès réception du « porter à connaissance risques technologiques », le service instructeur des permis de construire pourra directement et rapidement prendre en compte les risques liés à l'aléa technologique, sur la base des règles édictées, et sans qu'il soit besoin d'ajouter à la procédure une consultation de l'inspection des installations classées.

1. **L'article L.132-2 du code de l'urbanisme stipule** :
   L'autorité administrative compétente de l'Etat porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents : le cadre législatif et réglementaire à respecter, les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants.

   L'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. Tout retard ou omission dans la transmission de ces informations est sans effet sur les procédures engagées par les communes ou leurs groupements.

Préconisations en matière d'urbanisme

La cartographie correspondante aux secteurs est en annexe 1

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet sont graduées en fonction du niveau d'intensité sur le territoire et de la **probabilité d'occurrence**[2] du phénomène dangereux et ne concernent que l'urbanisation future.

Concernant les distances d'effets liées aux aléas (surpression et thermique), il convient de formuler les préconisations suivantes :

Secteurs	Préconisations
r	– Toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).
B	– L'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible. – L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
b	– L'autorisation sous conditions de nouvelles constructions est la règle. Il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets en zones d'effet de surpression (effets de surpression indirects de type « bris de vitres »).

Par ailleurs, compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associés ne sauraient avoir de valeur absolue. Il convient donc de rappeler, dans les documents d'information sur les risques, que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies, et d'être prudent sur les projets en limite d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles.

2. Les classes de **probabilité d'occurrence** sont graduées de A à E :
A : événement courant - E : événement possible mais extrêmement peu probable.
Dans le cas de EDF-CETAC, seules les probabilités de niveau B, D et E sont présentes (B événement probable - D événement très improbable et E événement possible mais extrêmement peu probable).

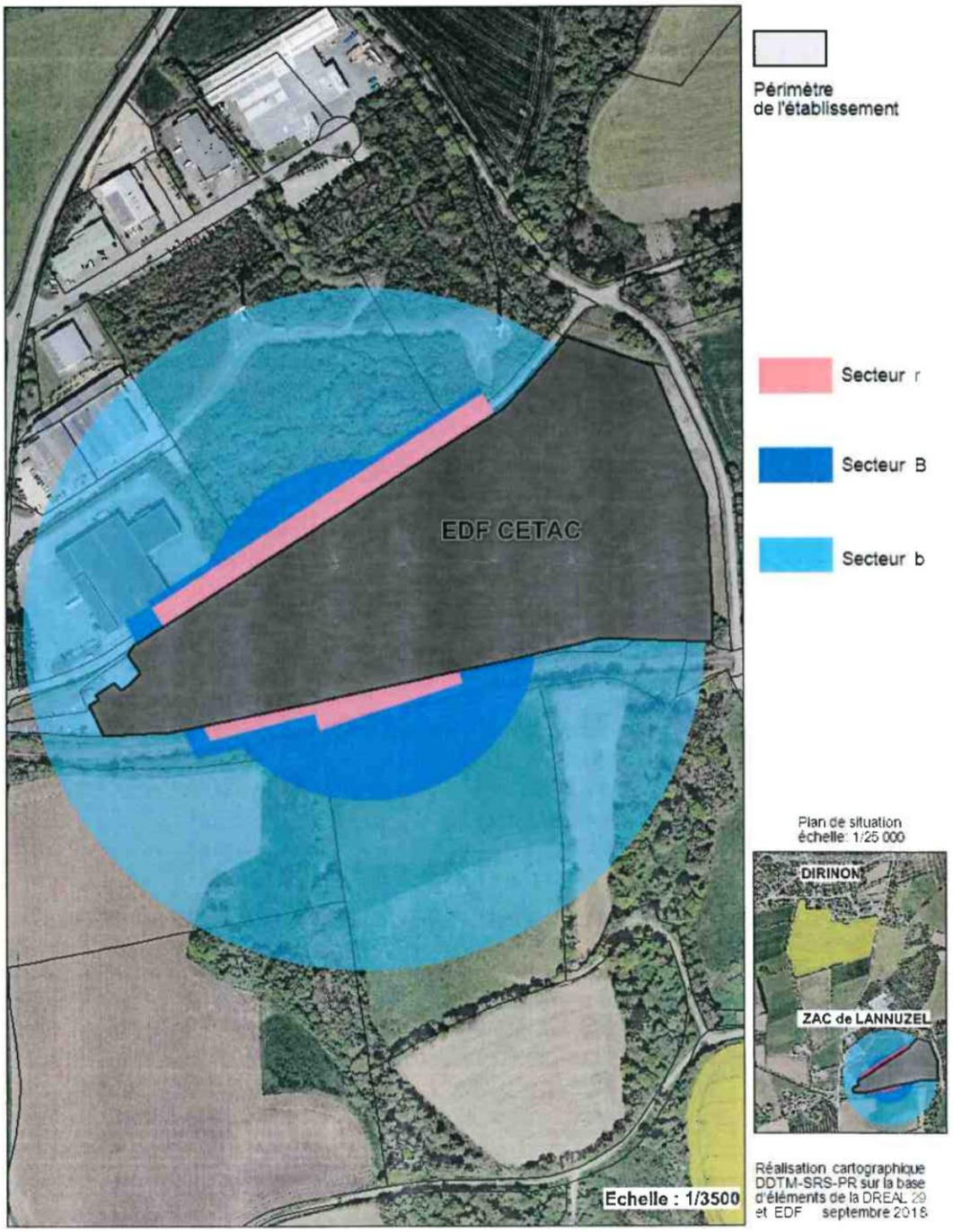
ANNEXE 1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANCAISE

EDF CETAC
Turbines à combustion

Commune de Dirinon
ZAC de Lannuzel

Secteurs de préconisations



Réalisation cartographique DDTM-SRS-PR sur la base d'éléments de la DREAL 29 et EDF septembre 2018