

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La **zone AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

La zone **1AU** comporte les 3 secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUhc** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques.

La zone **2AU** comporte 2 secteurs particuliers :

- **2AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **2AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, **sont soumises**

à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 30 m du bord de la chaussée de la RD 116, matérialisées au plan en tiretés.

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans le secteur 1AUhb et 1AUhc sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'implantation de bâtiment agricole, et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non, sauf dans les bâtiments, remises présents sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) et d'habitations légères de loisirs (HLL) telles que yourtes, chalets... groupées ou isolées.

- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

3. En secteur 1AUt sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AU.2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique,
- les complexes de loisirs,
- les aires d'accueil pour camping-car.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU, 2AUt et 2AUi :

Sont admis dans l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il

n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

Généralités :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du Code l'Urbanisme.

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 14 ci après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'aménagement.

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

A- Dans le secteur 1AUhb et 1AUhc, sont admis :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, de leur harmonie avec la construction principale et que la surface de plancher soit inférieure à 40 m².

En application du 16° de l'article L.123-1-5 du CU, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUhb et 1AUhc délimitées sur le règlement graphique du PLU conformément au PLH de la COCOPAQ.

Dispositions supplémentaires particulières aux nouvelles opérations réalisées dans le secteur 1AUhc1 de la rue Louis Le Guennec, à Kergroës :

- Les lots auront une surface moyenne de 450 m².

C- Dans le secteur 1AUt, sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

- les logements de fonction exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. Ce logement de fonction sera limité à 150 m² de surface de plancher.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

3. Dispositions applicables aux zones 2AU, 2AUi, 2AUt :

Les zones 2AU, 2AUi et 2AUt peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU, 2AUi et 2AUt - sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné 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 est 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

La rampe d'accès à la construction ne doit en aucun cas empiéter sur l'emprise publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, avec l'accord préalable de la commune, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute

disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Des aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune ou un organisme habilité par la commune.

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.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public ou privé, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

A- Routes départementales hors agglomération :

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), ne pourra être inférieur à :

- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 1ère catégorie, des routes départementales des autres catégories classées à grande circulation et des déviations ou projets de déviation de toutes catégories. Cette distance pouvant être réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation ; (dispositions applicables à la RD 24).
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 2ème catégorie non classées en grande circulation, ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions autres que les habitations (dispositions applicables à la RD n° 116).
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales de 3^{ème} catégorie (RD 216).

De plus, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

B- Routes départementales en agglomération et voies ouvertes à la circulation automobile « publique » :

1- En secteur 1AUhc :

- Les constructions doivent être édifiées avec un **recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur.**
Cette disposition sera appliquée le long des voies privées, la limite latérale des voies privées étant prise comme alignement.

2- En secteur 1AUhb :

- Les constructions doivent être édifiées avec un **recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.**
- Afin de permettre le stationnement d'un véhicule, un recul minimum de 5 mètres est imposé, par rapport à l'alignement, devant l'entrée de tout nouveau garage (qu'il soit isolé, intégré à une construction, collectif...).

3- En secteur 1AUt :

Les constructions doivent être implantées à **au moins 5 mètres de l'emprise des voies.**

4- Pour tous les secteurs, un recul différent pourra être autorisé sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

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

5- Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour le secteur 1AUhb :

Les constructions doivent jouxter au moins une limite latérale.

2. Pour le secteur 1AUhc :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La construction de dépendances (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative à l'exclusion des locaux professionnels.

La surface de ces constructions ne dépassera pas 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de 5 mètres.

Pour ces constructions, un recul compris entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement.

3. En secteur 1AUt

Les constructions doivent être implantées avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'une ou l'autre ou l'une et l'autre des limites séparatives (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

4- Pour tous les secteurs, une implantation différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager** :

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

5- Pour tous les secteurs, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées par l'autorité compétente.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus, de manière à permettre le passage de véhicules de secours.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature, sur une même unité foncière, sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
1AUt	non réglementé
1AUhb	50%
1AUhc	40%

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1° Hauteur maximale absolue

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

Secteur	Hauteur maximale absolue	Hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère
1AUhc	8 m	Non réglementé
1AUhc1 et 1AUhc2 de Kergroës	8 m	4,50 m
1AUhb, 1AUt	11 m	Non réglementé

B- Pour les secteurs 1AUhc, lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranche de 15 m pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

C- Pour tous les secteurs, une hauteur différente pourra être autorisée **sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager**, par exemple :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

D- Pour tous les secteurs, une hauteur différente, justifiée par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager, pourra être imposée par l'autorité compétente.

2° Dépendances :

Les constructions non habitables à usage de dépendances (garage, atelier, remise,...) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

3° Les règles des paragraphes 2° et 3° ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, aux cheminées et aux dispositifs de ventilation.

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

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1 - Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2 - Généralités

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

3 - Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle locale ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un

ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

a) Les **constructions qui s'inspirent de l'architecture de l'habitat traditionnel local** devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci, et seront caractérisées principalement par :

- des plans rectangulaires pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ;
- des rez-de-chaussée de plain pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0 m 50 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux ;
- des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume ;
- des murs en pierres apparentes, ou enduits.

La réalisation de bardages, de pignons et de souches en ardoises naturelles est interdite, à l'exception de ceux réalisés par des matériaux de teinte claire.

b) Les **constructions d'expression contemporaine** devront répondre à un souci d'intégration dans l'environnement, intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

c) La **construction d'habitation sur sous-sol ouvert sur l'extérieur** (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet, (pente voisine de 15%). En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas à plus de 0.50 m du terrain naturel avant travaux.

d) Les constructions d'annexes et de dépendances, telles que abris, remises, etc..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

e) Conditions supplémentaires particulières aux nouvelles opérations réalisées dans les secteurs 1AUhc1 et 1AUhc2 de la rue Louis Le Guennec, à Kergroës :

- Pour les constructions à vocation d'habitation ou de bureau : les pentes des toitures principales seront comprises entre 40 et 45°.
- Afin de limiter la consommation énergétique, l'implantation des façades principales sera orientée préférentiellement au Sud et la conception des habitations intégrera autant que possible des dispositifs de récupération d'énergie.

4° - Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

En secteurs 1AUhb et 1AUhc, les clôtures seront établies selon les façons suivantes :**A- Matériaux et aspect****1 - Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain**

- en site naturel prédominance de la végétation ;
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

2 - Les clôtures seront constituées par :

- des talus naturels ou artificiels ; en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels ;
- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées ;
- des écrans végétaux constitués d'essences locales ;
- des grillages doublés de haies vives ;
- des balustrades de faible hauteur, ou des claustras bois.

3 - Feront l'objet d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les éléments en béton préfabriqué,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

B - Hauteur**1 - Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- Lorsque la clôture est constituée d'un mur, sa hauteur ne devra pas dépasser 0 m 80 ;
- Les murs pourront éventuellement être surmontés de balustrades ou de claustras bois ; dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1 m 60 par rapport au niveau de l'axe de la voie.
- Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, dans la limite de 2 m au-dessus de la rue.
- En raison du classement de la route départementale N° 116 en infrastructure sonore, les habitations riveraines de cette voie publique situées en dehors des agglomérations pourront édifier des clôtures conformes aux prescriptions ci-avant dans la limite de 2 m de hauteur.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

En secteur 1AUt les clôtures seront établies selon les façons suivantes :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon

impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon, les clôtures seront réalisées avec un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur, d'une hauteur maximale de 2 mètres et impérativement doublé d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1- Généralités :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également participer au financement de parkings publics en application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme, si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

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

2- Pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :

En secteurs 1AUhb et 1AUhc :

- a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement,
- b) pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 2 places de stationnement par logement,
- c) pour les commerces dont la surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (vente et réserves) est inférieure à moins de 1000 m², il est exigé au minimum une place de stationnement pour 20 m².

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² de surface de plancher hors-œuvre à usage commercial (vente et réserves) ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

d) pour les constructions nouvelles (ou extension) à usage de bureaux y compris bâtiments publics : 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors-œuvre. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

e) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, soit 1 place de stationnement pour 2 employés, soit 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, en prenant la norme la plus favorable au stationnement,

f) pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits

g) pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre

- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les hôtels-restaurants ces deux chiffres sont cumulatifs.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

2° - Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en quantité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés

En cas de construction à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

3° - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

4° - Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

5° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

6° - Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus. Seuls pourront être supprimés les arbres morts (talus et boisements épars) ou dangereux.

7° - **L'utilisation de revêtements perméables** permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

8° - Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure seront imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

9° - **La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à :**

- **20 % de la surface totale du terrain en secteur 1AUt**

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).

10° - **De plus, en secteurs 1AUhb et 1AUhc**, les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a - Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

b - **Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la surface d'espaces libres de l'ensemble de l'opération ne pourra être inférieure à 20% en 1AUhb et à 30% en 1AUhc.**

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article AU.15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.), conformément aux dispositions prises par les autorités compétentes. Ces dispositifs doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Dans les secteurs 1AUhc1 et 1AUhc2 de la rue Louis Le Guennec, à Kergroës, ces dispositifs sont imposés.

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont recommandés.

Article AU.16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.