



# Département du Finistère

## Commune de CLOHARS FOUESNANT

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

## 4. La partie écrite du règlement



Prescription de l'élaboration du P.L.U par le Conseil Municipal le : 21 mai 2012

Débat du P.A.D.D en Conseil Municipal le : 17 décembre 2012

Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 17 décembre 2013

Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 3 novembre 2015

P.L.U rendu exécutoire le : 13 janvier 2016



J. QUERELOU – Paysagiste DPLG  
11, rue Pierre Caussy – 29000 QUIMPER  
Tél : 02.98.64.93.31 – Fax : 02.98.64.83.14  
[querelou.jacques@wanadoo.fr](mailto:querelou.jacques@wanadoo.fr)



LE ROY – GOURVENNEC – PRIEUR  
Cabinet d'Avocats en droits publics  
8, rue Voltaire – 29200 BREST  
Tél : 02.98.80.28.17 – Fax : 02.98.80.91.64  
[Contact@lgp-avocats.fr](mailto:Contact@lgp-avocats.fr)

# **SOMMAIRE**

## **INTRODUCTION**

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

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

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone UH

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone Ui

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone UL

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

CHAPITRE 1 : Règlement général applicable aux zones AU

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone1AUe

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

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones A

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones N

### **ANNEXE : LISTE DES CODES APE (ACTIVITE PRINCIPALE EXCERCEE) DE LA NAF (NOMENCLATURE D'ACTIVITES FRANCAISES)**

## STRUCTURE DU PRESENT REGLEMENT

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 16 articles.  
Cette structure est la suivante :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voiries.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux.

**Article 5 : *supprimé par la loi ALUR***

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

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

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liée par un acte authentique.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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

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

**Article 14 : *Supprimé par la loi ALUR***

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

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

# INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

- 1 - Les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux ou industriels, aires de stationnement, bâtiments agricoles ...
- 2 - Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 5 - Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs.
- 6 - Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules, ...
- 7 - Les carrières.
- 8 - Les clôtures.
- 9 - Les démolitions.
- 10 - Les coupes et abattages d'arbres.
- 11 - Les défrichements.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CLOHARS FOUESNANT.

Il s'applique également au domaine public fluvial.

## **Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
2. Se superposent aux règles propres au PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
  - l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 et R.111-42 du Code de l'Urbanisme ;
  - les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
  - les dispositions restrictives applicables aux publicités, enseignes, et pré enseignes au regard des dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application codifiés aux articles L. 581-1 à L. 581-45 et R 581-1 à R. 581-88 du code de l'environnement;
  - les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes »
3. **La réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui est la suivante :**
  - \* L'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du 05/10/2007 du conseil municipal (Code de l'Urbanisme – Articles L.421-4 et R.421-2, R.421-9 et R.421-12).
  - \* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
  - \* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
  - \* Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
  - \* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, selon un décret en Conseil d'Etat.
  - \* Les installations classées sont soumises à déclaration ou à autorisation.
  - \* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
  - \* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis d'aménager.
  - \* Les exploitations de carrières sont soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).

- \* Les installations, travaux et activités mentionnées à la rubrique annexée à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

**4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :**

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" - tél. 02 99 84 59 00). (Loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants).

Arrêté n°ZPPA-2015-0245 portant sur création ou modification de zones de présomption de prescription archéologique dans le commune de Clohars-Fouesnant :

Article 1 : sur le territoire de la commune de Clohars-Fouesnant, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées, sur le document graphique du P.L.U.

Article 2 : dans ces zones, toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- opération de lotissement régie par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code de l'urbanisme ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

Article 3 : le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article 4 : le maire de la commune ou toute autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet de la région Bretagne d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

## Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

### 1. Les zones urbaines

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, conformément à la légende qui y figure.

Ce sont :

#### **- les zones à vocation dominante habitat, dites : UH**

Comportant :

- le secteur qui correspond au cœur de bourg de CLOHARS FOUESNANT, caractérisé par une urbanisation relativement dense et des constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques dits UHa
- le secteur qui correspond au développement de l'habitat autour du cœur de bourg, caractérisé par un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, dits UHb
- le secteur qui correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu. Il concerne les extensions périphériques de l'agglomération du bourg, le pôle urbanisé de Menez Saint Jean ainsi que les hameaux, dits UHc
- le secteur qui correspond à un type d'urbanisation de densité aérée, en ordre discontinu. Il ne concerne que les sites urbains paysagers de Kercolin et de Keranscoët, dits UHd

#### **- les zones à vocation d'activités, dites Ui**

- comportant le secteur Uis couvrant un site de stockage, en lien avec l'activité économique, dits Uis

#### **- les zones à vocation de tourisme et de loisirs, dites UL**

- comportant le secteur ULa couvrant le site de loisirs et de tourisme légers de Kergarrec, dits ULa

### 2. Les zones à urbaniser

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, conformément à la légende.



Ce sont :

- **les zones destinées à l'urbanisation future, dites** : **AU**  
comportant les secteurs à vocation d'habitat :
  - qui correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu ou discontinu, dits 1AUhb
  - qui correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de densité moyenne à aéré 1AUhc

Et

- à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dits 1AUe
- à vocation de tourisme et de loisirs, dits 1AUL
- à vocation d'urbanisation à dominante d'habitat à moyen et long terme, dits 2AUh
- à vocation d'urbanisation à dominante d'activités, à moyen et long terme, dits 2AUi
- à vocation d'activités de services, d'hôtellerie et de bureaux, à moyen et long terme, dits 2AUt

### **3. Les zones agricoles**

Ce sont :

- **les zones de richesses naturelles (agricoles), dites** : **A**
  - comportant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité pour l'habitat Ah

### **4. Les zones naturelles et forestières**

Ce sont :

- **les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysages, ...) dites** : **N**

comportant les secteurs :

- qui couvrent les sites urbains à dominante naturelle destinés à être aménagés, dits Na
- qui couvrent les espaces à dominante naturelle destinés au golf, dits Ng
- qui correspondent aux secteurs de taille et de capacité limitée pour l'habitat, dits Nh
- qui couvrent le domaine public fluvial et autorisant notamment les mouillages collectifs, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur dits Nm
- qui couvrent les limites administratives du port de Bénodet, dits Np
- qui couvrent les espaces à préserver en application de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme et appelés "espaces remarquables", dits Ns
- qui correspondent aux zones humides à protéger dits Nzh

**Pour les secteurs situés dans les périmètres de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude, un indice spécifique « pp » a été défini.**

## **Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et futurs d'utilité publique ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles premiers des différents règlements de zones, et qu'ils ne portent pas atteintes à l'intégrité des paysages.

## **Article 6 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FIGURANT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

### **Les espaces boisés classés**

Le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du P.L.U., interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ces éléments sont répertoriés au travers d'une trame spécifique.

### **Les éléments de paysage**

Le règlement du P.L.U. peut identifier et localiser, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant des prescriptions de nature à assurer leur protection. Ces éléments figurent sur la partie graphique du règlement, soit par le biais d'une trame, d'un repérage ponctuel ou d'éléments linéaires.

### **Les cheminements et voies douces à conserver ou à créer**

Le règlement du P.L.U. a identifié les cheminements et voies douces à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-IV 1° du code de l'urbanisme. Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements et voies douces identifiés sur le document graphique.

### **Les emplacements réservés**

Le document graphique délimite au travers d'une trame des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Sont interdits les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas conformes à la destination indiquée dans la liste des emplacements réservés.

### **Secteur de mixité sociale**

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au travers d'une trame, toute opération devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux (locatif ou accession sociale à la propriété), conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.

### **Les marges de recul par rapport aux routes départementales**

En dehors des agglomérations (au sens du code de la voirie routière) et dans les marges de recul identifiées sur le document graphique, toute construction est interdite, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt général.

### **Les dispositions relatives aux commerces**

Dans le périmètre de centralité commerciale identifié sur le document graphique l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée, conformément aux dispositions de l'article L.123.1.5 II 5° du code de l'urbanisme.

En dehors de ce périmètre, la création de magasins de commerce de détail définis par la nomenclature des codes APE (activité principale exercée) de la N.A.F (nomenclature d'activités française) de 2008 (voir annexe du règlement) est interdit.

### **Les zones de présomption de prescriptions archéologiques**

Le document graphique du PLU fait apparaître au travers d'une trame les zones de présomption de prescriptions archéologiques, issues de l'arrêté du préfet de la région Bretagne signé le 18/06/2015 et publié au recueil administratif spécial n°17-juin 2015 de la préfecture du Finistère portant modification ou création de zones de présomption de prescriptions archéologiques, pris en application du code du patrimoine.

Cet arrêté prévoit que les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées au préfet de Région, qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

### **Les espaces et secteurs contribuant à la trame verte et bleue**

En application du « i » de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, le document graphique comporte, dans une pièce réglementaire spécifique, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

## **Article 7 – DEFINITIONS**

Acrotère : partie haute d'un mur généralement en saillie sur la dalle servant de couronnement à un édifice.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de la surface de plancher et le terrain intéressé par le projet de construction.

Emprise publique : aire de stationnement, place, jardin public...

Faîte : ligne horizontale, la plus haute d'un toit.

Habitation légère de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R 111-31 du code de l'urbanisme).

Hauteur maximale des constructions : différence d'altitude maximale admise entre tous points de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Mitoyenneté : état de ce qui appartient en indivision à deux personnes : mur, fossé, ...

Modénature : ornementation des éléments de structure des bâtiments et ouvrages d'art.

Résidence mobile de loisirs: Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (mobil-homes) les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.(article R 111-33 du code de l'urbanisme). Il est interdit d'installer un mobile home sur un terrain prive que se soit son propre terrain ou le terrain d'autrui (Article R 111-34 du code de l'urbanisme).

Voie : voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre les agglomérations du bourg et de Menez saint Jean ainsi que les hameaux susceptibles d'être densifiés.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

#### **A – composition des secteurs**

**Le secteur UHa** correspond au centre bourg de CLOHARS FOUESNANT, caractérisé par une urbanisation relativement dense et des constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques.

**Le secteur UHb** correspond au développement de l'habitat autour du cœur de bourg, caractérisé par un type d'urbanisation, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

**Le secteur UHc** correspond à un type d'urbanisation de densité aérée, en ordre discontinu. Il concerne les extensions périphériques de l'agglomération du bourg, le pôle urbain de Menez Saint Jean et les hameaux.

**Le secteur UHd** correspond à un type d'urbanisation de densité aérée, en ordre discontinu. Il ne concerne que les sites urbains paysagers de Kercolin et Keranscoet.

Elle comporte également, au sein de la zone UH, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## **Article UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdites les occupations et utilisation du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatible avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. 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.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
4. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs, excepté dans les bâtiments, remises ou sur le terrain (à proximité immédiate de la construction) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier, ni aux installations liées à la construction d'une habitation existante, sans toutefois dépasser 18 mois.
6. Pour les secteurs UH situés en dehors du périmètre de centralité commerciale identifiée au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
7. Pour les secteurs UH situés dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

### **B - en plus sont interdites dans la zone UH indicée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

## **Article UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A – Dispositions générales**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément a la délibération du conseil municipal. (Articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du 2° de l'article L.123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
5. Dans le périmètre de centralité commerciale identifié sur le document graphique, l'implantation de commerce sera encouragée et privilégiée.  
En dehors de ce périmètre, la création de magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F de 2008 (voir annexe du règlement) est interdit.

## **B - Dispositions applicables à la zone UH**

**Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielle et d'entrepôts compatibles avec la vocation principale de la zone.

### **Article UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...). Enfin, les voies se terminant en impasse devront comporter dans leur extrémité une aire de giration adaptée à la circulation lorsqu'elles dépassent 50 m.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.



## **Article UH4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Traitement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

### **3. Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### **4. Ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### **5. Autres réseaux**

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

## Article UH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

### ▪ Routes départementales hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 35 mètres en bordure des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions applicables sont applicables aux RD n°44 et 34.
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : ces dispositions sont applicables à la RD n°134.

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique du PLU, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

### ▪ Voies communales et autres voies

1. **En secteur UHa**, les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

La construction en retrait peut être autorisée (sans toutefois dépasser 5 mètres par rapport à l'emprise) sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un mur de clôture de hauteur 2 mètres maximum et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec les voisines immédiates.

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

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique. Certains éléments d'accompagnement de la façade (balcons...) pourront s'affranchir de cette marge de recul.

2. **En secteur UHb**, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou à l'alignement futur.

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

Un recul différent, compris entre 10 et 20 mètres, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble, pour les lotissements ou pour un ordonnancement architectural, 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,
- en raison de l'implantation de constructions voisines, notamment si celles-ci ne respectent pas le recul défini au paragraphe ci-dessus.
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**3. En secteur UHc, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 15 m par rapport à l'alignement existant des voies ou à l'alignement futur.**

Un recul différent, compris entre 15 et 25 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble, pour les lotissements ou pour un ordonnancement architectural, 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,
- en raison de l'implantation de constructions voisines, notamment si celles-ci ne respectent pas le recul défini au paragraphe ci-dessus,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

**4. En secteur UHd, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant des voies et places publiques ou l'alignement futur, est de 5 mètres.**

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

- pour des projets d'ensemble, pour les lotissements ou pour un ordonnancement architectural, 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,
- en raison de l'implantation de constructions voisines, notamment si celles-ci ne respectent pas le recul défini au paragraphe ci-dessus,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

**1. En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. L'apparence d'ordre continu peut être créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, de mur, de hauteur 2 mètres maximum et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec les voisines immédiates.**

2. **En secteur UHb**, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Dans ce dernier cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou à l'autre des limites séparatives.
3. **En secteur UHc**, les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. Dans ce dernier cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou à l'autre des limites séparatives.  
En outre, les constructions non habitables à usage d'annexe, à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées en limite séparative. La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.
4. **En secteur UHd**, les constructions doivent être édifiées en ordre discontinu, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
5. A titre exceptionnel, des règles différentes peuvent être imposées ou autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment :
  - pour la modification, et l'extension, de constructions existantes,
  - dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
  - pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière),
  - sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
  - pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE LIEES<br/>PAR UN ACTE AUTHENTIQUE</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| <b>Article UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> |
|-------------------------------------------------------|

**1. Pour les secteurs UHa, UHb et UHc :**

Non réglementé.

**2. Pour le secteur UHd de Kercolin – Keranscoët :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

|                                                          |
|----------------------------------------------------------|
| <b>Article UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> |
|----------------------------------------------------------|

**1. Hauteur par rapport à la largeur des voies :**  
Néant.

**2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires :**

Pour les secteurs UHa, UHb :

Au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 2,50 mètres de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative.

**3. Hauteur maximale absolue**

*a) Secteurs UHa et UHb :*

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : **6 mètres** à l'aplomb des façades, ni **11 mètres** au faîtage.

*b) Secteurs UHc et UHd :*

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder : **3,80 mètres** à l'égout du toit, ni **8,00 mètres** au faîtage.

c) 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 côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

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

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

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

e) Pour les constructions définies à l'article UH.11-2.b, la hauteur au faîtage sera, soit de 8 mètres pour les toits à deux pentes, soit de 4 mètres en cas de toit à pente unique ou toit plat.

f) Les règles des paragraphes a) et b) ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation.

g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

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

**Article UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

## **1. 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."

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.

## **2. Constructions à vocation d'habitation ou de bureaux**

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

- des plans rectangulaires très prononcés 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 0m30 du terrain naturel

- avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).
  - les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
  - des toitures en ardoises, ou en chaume.
  - des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits y compris les pignons ; toutefois ceux-ci pourront être revêtus pour des raisons techniques (étanchéité ou isolation) par des matériaux de type bardage ou vêtue, à condition que la couleur de ces derniers se rapproche de celles utilisées habituellement pour les ravalements.

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

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

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

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

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

- L'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- Une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.
- Des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois.
- Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

### 4. Extensions des bâtiments existants

Les extensions de bâtiment existant, (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver), devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

### 5. Clôtures

#### a) Matériaux et aspect :

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.

*\* En limite de voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

| Secteurs   | Matériaux et hauteurs admis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UHa et UHb | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,</li> <li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,</li> <li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur,</li> <li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre.</li> <li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li> <li>- Pour le secteur Uha, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti</li> </ul> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | d'une hauteur maximale de 2 mètres, sous réserve de la qualité des matériaux utilisés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UHc et UHd</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li> <li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li> <li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre,</li> <li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li> <li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur, pouvant être protégées d'un grillage discret. Le grillage pourra comporter un soubassement formé de plaques de 0,20 mètre de hauteur maximum.</li> <li>- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li> </ul> |

Les palissades de panneaux de bois ainsi que les murets non enduits sont interdits en limite des voies ou places, publiques ou privées.

*\* En limite séparative :*

Les clôtures admises sont les suivantes :

- Les haies vives bocagères d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Les grillages doublés d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murs en pierre ou en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Les palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets surmontés d'une balustrade d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

## **Article UH12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les normes exigées sont indiquées aux paragraphes suivants :

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) : **1 place** de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation.

c) pour les commerces de moins de **1 000 m²**, le nombre de places de stationnement exigées en fonction de la surface de plancher (ventes et réserves), les normes sont les suivantes :

- moins de 150m² : aucune place n'est exigée;
  - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 400m² : **1 place par 30 m²** de surface de plancher.
  - pour les surfaces commerciales supérieures à 400m² de surface de plancher ainsi que pour les salles de spectacle et de réunions et ensemble sportif, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.
- Des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de sa fréquentation.

d) pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage de bureaux y compris bâtiments publics :

**1 place pour 40 m²** de surface de plancher,

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 : **1 place** de stationnement pour **2 employés**, ou 1 place de stationnement pour **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, en prenant la nonne 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 :

- **une place** de stationnement **par chambre** - jusqu'à 20 chambres,
- au-delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation,
- **une place** de stationnement pour **10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>. Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

2. Toutefois, 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 situé à moins de 300 mètres du premier et défini dans le permis de construire ou le permis d'aménager, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics si la commune a mis en place ce dispositif de participation au financement de parkings publics.

3. Dans les cas de transformation, d'extension sans 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).

4. Pour les constructions à usage d'habitations collectives et pour les bureaux, il sera exigé pour le stationnement 2 roues les normes suivantes :

- pour les immeubles d'habitations : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour les bureaux et commerces : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés. L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UH13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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. 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.

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

a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

Pour les lotissements et les opérations groupées, la surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

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



- b) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ..., devront être masquées par un écran de verdure.
  - c) Le long des voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant. Toutefois pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m50 pourront être imposées notamment au carrefour.
4. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

#### **Article UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### **Article UH15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### **Article UH16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'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.

## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui**

#### **CARACTERE DE LA ZONE Ui**

La zone **Ui** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Cette zone Ui comporte un secteur Uis destiné au stockage, en lien avec l'activité économique, dans le secteur de Ty Glas.

## **Article Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites en zone Ui et secteur Uis**

1. Les constructions d'ateliers d'élevage agricole.
2. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non et l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
4. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.
5. L'ouverture de carrières.
6. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2.
7. Les lotissements à vocation d'habitat.
8. Les nouvelles implantations de commerces de détail et le changement de bâtiment existant dont la liste figurant dans l'annexe 1 du présent règlement.
9. Pour la zone Ui située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

## **Article Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Sont admises en zone Ui les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les installations classées.
4. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone à raison d'une extension maximale de 30 % de la surface de plancher existante.
5. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.

### **B - Sont admises en secteur Uis les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Le stockage de matériaux lié aux activités autorisées dans la zone Ui.
2. Les installations et constructions liées aux activités autorisées dans la zone, sans toutefois dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article Ui3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...). Enfin, les voies se terminant en impasse devront comporter dans leur extrémité une aire de giration adaptée à la circulation lorsqu'elles dépassent 50 m.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.
4. Pour la zone Ui et le secteur Uis, aucun accès nouveau ne sera autorisé à partir de la RD n°34.

### **Article Ui4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

### 3. Assainissement des eaux usées

a) Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

b) A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

## **Article Ui5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimé par la loi ALUR*

## **Article Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

#### ▪ **Routes départementales hors agglomération**

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 35 mètres en bordure des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions applicables sont applicables aux RD n°44 et 34.
- 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : ces dispositions sont applicables à la RD n°134.

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique du PLU, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### ▪ **Voies communales et autres voies**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **5 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

#### **Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de **3 mètres**.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone Ui et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.

#### **Article Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il n'est pas fixe de règle.

#### **Article Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

## Article Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale

#### 1. Pour la zone Ui :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 12 mètres.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

#### 2. Pour le secteur Uis :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 6 mètres.

### B - Règles particulières

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées jusqu'à 1 mètre supplémentaire :

- pour des projets d'ensemble ou un ordonnancement architectural particulier ;
- pour des raisons techniques dues au fonctionnement de l'activité considérée ;
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

## Article Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A. 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."

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.

### B. Constructions à vocation de bureaux

- a) **Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle** devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :
- des plans rectangulaires très prononcés 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 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
  - l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis).

- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- des toitures en ardoises,
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits y compris les pignons ; toutefois ceux-ci pourront être revêtus pour des raisons techniques (étanchéité ou isolation) par des matériaux de type bardage ou vêtue, à condition que la couleur de ces derniers se rapproche de celles utilisées habituellement pour les ravalements.

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

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

### 3. Clôtures

#### Matériaux et aspect

*a) 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.

*b) Les clôtures seront être constituées par :*

- des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,
- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
- des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation
- des balustrades de faible hauteur.

*c) 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, panneaux de bois, ...).

#### Hauteur

*a) Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :*

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

*b) Sur limites séparatives des voisins :*

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1 m50 ; sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques, techniques ou de sécurité.



## **ARTICLE Ui12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.

Il est ainsi imposé :

- pour les bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les activités artisanales compatibles avec l'habitat : 1 place par employé ou une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les hôtels et restaurants :
  - 1 place pour deux chambres
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

2. Lorsque le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, 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.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou 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).
4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
5. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.
6. Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé pour le stationnement 2 roues les normes suivantes :
  - pour les bureaux : un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés. L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **Article Ui13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
2. La surface libre ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées, notamment en périphérie.
4. Pour les secteurs identifiés au document graphique du P.L.U en tant qu'élément du paysage, il conviendra d'assurer un aménagement paysager de qualité en bordure de la RD n°34, sur une profondeur d'une dizaine de mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise publique. Cette bande devra être aménagée en pelouse agrémentée de bosquets d'arbres d'essences locales.

#### **Article Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article Ui15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

#### **Article Ui16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET**

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.

## **CHAPITRE III**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UL** est destinée à recevoir toutes les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme, de loisirs et de sports.

Dans cette zone sont admises les constructions, parcs résidentiels de loisirs, camps de tourisme, caravanning, travaux et aménagements divers, qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination principale du secteur.

La zone UL comporte un secteur ULa à Kergarrec et dans lequel sont uniquement autorisées les extensions des bâtiments existants ainsi que l'accueil d'hébergement de loisirs, dans la limite fixée par l'arrêté préfectoral.

Elle comporte également, au sein de la zone UL, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## **Article UL1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdites en zone UL et secteur ULa**

1. 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 du secteur.
2. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
3. Les constructions affectées à des activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
6. Les habitations, lotissements, groupes d'habitation et installations, autres modes d'occupation du sol incompatibles avec le caractère du secteur.
7. Pour la zone UL située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

### **D - en plus sont interdites dans la zone UL indicée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

## **Article UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Sont admises en zone UL les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à permis d'aménager.
2. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sports.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
6. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.

### **B - Sont admises en secteur ULa les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à permis d'aménager.
2. Les extensions des équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur de loisirs, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
3. Les annexes détachées, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur de loisirs : aire de jeux, ...
5. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements et installations qui leur sont directement liés, notamment les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

#### **Article UL3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...). Enfin, les voies se terminant en impasse devront comporter dans leur extrémité une aire de giration adaptée à la circulation lorsqu'elles dépassent 50 m.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article UL4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

### 3. Assainissement des eaux usées

a) Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

b) A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimer par la loi ALUR*

## **Article UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

### **▪ Routes départementales hors agglomération**

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.  
Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des voies départementales, est de :
  - 35 mètres en bordure des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie. Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions applicables sont applicables aux RD n°44 et 34.
  - 15 mètres en bordure des routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie : ces dispositions sont applicables à la RD n°134.
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique du PLU, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### ▪ Voies communales et autres voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **5 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,

#### Article UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de **3 mètres**.

#### Article UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixe de règle.

#### Article UL9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

#### Article UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### A - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

|                                                      | Aplomb des façades |               | Faîtage |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------|
|                                                      | avec toit          | avec acrotère |         |
| habitats légers de loisirs                           | 3.00 m             | 4.00 m        | 5.00 m  |
| équipements communs (salle d'accueil, de restaurant) | 3.50 m             | 4.50 m        | 8.00 m  |
| équipements sportifs                                 | 6.00 m             | 8.00 m        | 10.00 m |

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

## **B - Règle particulière**

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et l'environnement et pour des considérations topographiques, techniques, architecturales ou urbanistiques, la hauteur maximum pourra être augmentée de 0,50 mètre maximum.

|                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

### **1. 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.

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.

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

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

### **2. Constructions destinées au fonctionnement du site**

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

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

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés; (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente),
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente,
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage bois; (le bardage métallique, et les panneaux de béton préfabriqués étant le plus souvent interdits).

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

### **3. Clôtures**

#### **Matériaux et aspect**

- a) 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.
- b) Les clôtures seront être constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels),
  - des murets de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale,



- des écrans végétaux constitués d'essences locales,
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
  - des balustrades de faible hauteur.
- c) 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.

#### **Article UL12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. 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.
2. Lorsque le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, 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.

En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
3. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou 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).
4. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

#### **Article UL13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
2. La surface libre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.
3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées, notamment en périphérie.

4. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies.

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Article UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b> |
|----------------------------------------------------------------|

*Supprimer par la loi ALUR.*

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UL15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES<br/>ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article UL16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET<br/>RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

## **Titre III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Zones AU**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

### CARACTERE DES ZONES AU

#### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à l'occasion :

- soit d'une modification du PLU,
- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ,le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

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

- **les zones 1AU : 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 PADD et le règlement ;**
- **les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.**

#### B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs et zones définis ci-après :

- **Le secteur 1AUhb** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu ou discontinu.
- **Le secteur 1AUhc** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain de densité moyenne à aérée.
- **La zone 1AUe** correspond aux territoires de la commune destinés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- **La zone 1AUL** correspond aux territoires de la commune destinés à accueillir les installations, publiques ou privées, liées aux activités de tourisme et de loisirs.

Elle comporte également, au sein de la zone 1AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

### **C - Composition de la zone 2AU**

La zone 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- **Le secteur 2AUh** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUi** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités économiques, à moyen et long terme.
- **Le secteur 2AUt** correspond aux territoires de la commune destinés aux activités de services, d'hôtellerie et de bureaux, à moyen et long terme. Lors de la procédure de modification de révision du P.L.U, le règlement applicable à cette zone sera précisé.

Elle comporte également, au sein de la zone 2AU, un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

### **D – Servitude de mixité sociale**

Conformément à l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est instaurée sur les secteurs identifiés sur le document graphique du P.L.U au travers d'une trame. Ce programme devra comporter 20% de logements sociaux. (locatif ou accession sociale à la propriété).

Il s'agit des sites suivants :

- 1AUhb du terrain de football en centre bourg,
- 1AUhb de Ty Lutin en centre bourg,
- 1AUhc de la route de Mousterlin en centre bourg.

### **E – Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**

Pour les zones AU situées dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

## **Article AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdites en zone 1AUh les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Dans les secteurs 1AUhb, et 1AUhc et les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UHb et UHc.

### **B - Sont interdites en zone 1AUL, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions et modes d'occupation interdits dans la zone UL.

### **C - Est interdit en zone 2AU :**

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-D, tout autre aménagement ou construction.

### **D - en plus sont interdites dans la zone AU indicée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

|                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **A – Dispositions générales**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du 3° alinéa de l'article L.123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **B - Dispositions applicables à la zone 1AUh**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, 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 et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUhb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHb.
2. Dans les secteurs 1AUhc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UHc.

#### **C - Dispositions applicables à la zone 1AUL**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, 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 et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUL, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UL.

#### **D - Dispositions applicables aux zones 2AU**

Sont admises en zones 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes.

#### **Article AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

La desserte et les accès des terrains aux voiries devront s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce 2bis du dossier P.L.U.

#### **Article AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

Les futures opérations urbaines devront, dans la mesure du possible limiter l'imperméabilisation des sols par une utilisation de matériaux drainants.

#### **Article AU5 à AU12 :**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur 1AUL

#### **Article AU13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs 1AUhb
2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs 1AUhc
3. Les dispositions prévues pour la zone UL sont applicables au secteur 1AUL.  
Pour les emprises identifiées au document graphique du P.L.U en tant qu'élément du paysage au sein du secteur 1AUL, il conviendra d'assurer un aménagement paysager de qualité sur une profondeur d'une trentaine de mètres vis-à-vis de la limite de l'emprise du secteur UHd voisin. Cette bande devra être plantée d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup>, en privilégiant les essences locales.

|                               |
|-------------------------------|
| <b>Articles AU14 à AU16 :</b> |
|-------------------------------|

- |                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Les dispositions prévues pour le secteur UHb sont applicables aux secteurs | 1AUhb |
| 2. Les dispositions prévues pour le secteur UHc sont applicables aux secteurs | 1AUhc |
| 3. Les dispositions prévues pour le secteur UL sont applicables au secteur    | 1AUL  |



## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUe**

La zone **1AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

## **ARTICLE 1AUe1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. 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.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnés à l'article UE2.
3. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
6. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation existante et édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celle-ci.
7. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs.
8. Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois, ainsi que l'aménagement de terrain pour le camping caravanning.
9. Toute activité commerciale nouvelle qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.
10. Pour les secteurs 1AUe situés dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit.

## **ARTICLE 1AUe2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
3. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une création de surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> maximum par rapport à la surface de plancher existante.

## **Article 1AUe3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, et ne pas être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...). Enfin, les voies se terminant en impasse devront comporter dans leur extrémité une aire de giration adaptée à la circulation lorsqu'elles dépassent 50 m.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article 1AUe4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

##### 3. Assainissement des eaux usées

- a) Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

- b) A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

#### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AUe5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimé par la loi ALUR*

### **ARTICLE 1AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **A – Implantations par rapport aux voiries extérieures**

1. Pour le site 1AUe de Pont Coulloufant, le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public liée à la route du Kastell ne pourra être inférieur à 10 mètres.
2. Pour le site 1AUe de la route de Gouesnac'h, le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public liée aux routes de Kerorian et du Petit Bois ne pourra être inférieur à 10 mètres.

#### **B – Implantations par rapport aux voiries internes**

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE 1AUe7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de **3 mètres**.

### **ARTICLE 1AUe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUe9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixe de règle.

## **ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **A – Pour les sites 1Aue de Pont Couloufant et de la route de Gouesnac'h :**

Il n'est pas fixé de règle.

### **B – Pour le site 1AUe localisé à l'Est du bourg (futur pôle sportif)**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **A - 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."

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.

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

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

### **B - Clôtures**

#### **Matériaux et aspect :**

- a) 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.
- b) Les clôtures seront être constituées par :
  - des talus naturels ou artificiels,
  - des écrans végétaux constitués d'essences locales,
  - des haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation,
  - des balustrades de faible hauteur.
- c) Feront l'objet d'interdiction :
  - 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, ...).

#### **Hauteur :**

##### **a) Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :**

- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre**.
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à **1,20 mètre**.
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de **1,80 mètre** au dessus du niveau de la rue.

##### **b) Sur limites séparatives des voisins :**

La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **1,50 mètre** ; sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques. Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE 1AUE12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation.

#### **Article 1AUE13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES 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. 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.
3. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
4. Les marges de recul vis-à-vis des voies externes aux zones 1Aue de Pont Couloufant et de Kerorian devront être aménagées au travers de la réalisation d'une pelouse agrémentée de bosquets d'arbres d'essences locales.

#### **ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR*

|                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 1AUE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES<br/>ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 1AUE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET<br/>RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

## **Titre IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **Zones A**



# **CHAPITRE I**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont 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.

Elle comporte un secteur Ah qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée pour l'habitat, dans la zone agricole.

Elle comporte également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## **Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :**

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.
5. Le stationnement isolé des caravanes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.
6. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une maison mobile pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haies de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, télécommunication, assainissement, alimentation en eau potable.
7. Pour la zone A située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit. Toutefois, les constructions agricoles et les équipements publics sont possibles, dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces sauvages.

### **B - en secteur Ah :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – B.

### **C - en plus sont interdites dans la zone A indicée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

## **Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A - Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation à la condition que l'activité agricole demeure l'activité principale., bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...),
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans

la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale.

3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du bâti constituant le siège d'exploitation concerné.
4. La construction de bâtiments annexes détachés au logement de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate du logement de fonction. Ces annexes devront être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximale au total.  
Pour les extensions accolées au logement de fonction, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par rapport à la surface effective à la date d'entrée en vigueur du P.L.U, sera autorisée sans toutefois créer de logement supplémentaire.
5. La reconstruction à l'identique telle que prévue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
6. Les affouillements et exhaussements des sols liées aux activités autorisées dans la zone.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
9. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation, dès lors que changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **B – Sont autorisés dans le secteur Ah :**

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements supplémentaires.  
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

| Surface de plancher initiale             | Surface de plancher maximale de l'extension       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| inférieure à 100 m <sup>2</sup>          | 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale |
| comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup> | 35 % de la surface initiale                       |
| comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup> | 30 % de la surface initiale                       |
| supérieure à 200 m <sup>2</sup>          | 20 % de la surface initiale                       |

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% de la surface de plancher existante calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. La mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels.

#### **Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement
- intégration, en corniche, sur le bâti.

Les nouveaux raccordements en terrain privé devront être réalisés en souterrain.

## **Article A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Supprimé par la loi ALUR.*

## **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
  - aux bâtiments d'exploitation agricole
  - aux réseaux d'intérêt général

2. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **3 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

#### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou en limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

#### **Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes détachées de l'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

#### **Article A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Pour la zone A et le secteur Ah**

|                             | Toiture deux pentes |           | Toiture terrasse |
|-----------------------------|---------------------|-----------|------------------|
|                             | Egout du toit       | faîtage   |                  |
| Bâtiment agricole en zone A | -                   | 13 mètres | 10 mètres        |
| Habitation en A et Ah       | 3,80 m              | 8.00 m    | 6.00 m           |

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit de toutes les façades situées au point le plus haut, sera prise en considération comme référence.

#### **Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être

justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Constructions annexes

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

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

### 2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle pourront respecter les règles suivantes :

#### *\* Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

#### *\* Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

#### *\* Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

### 3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques du PLU.

#### *\* En limite de voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Matériaux et hauteurs admis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre,</li><li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li><li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur, pouvant être protégées d'un grillage discret. Le grillage pourra comporter un soubassement formé de plaques de 0,20 mètre de hauteur maximum.</li><li>- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li></ul> |

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

*\* En limite séparative :*

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages ou palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les grillages doublés d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre, surmontés d'une structure en aluminium, PVC ou bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### 4. Constructions à usage agricole

L'implantation des bâtiments d'exploitation devra dans la mesure du possible être réalisée parallèlement aux courbes de niveaux, et de préférence sous la ligne de crête, pour en atténuer l'impact visuel.

Les bâtiments seront implantés au plus près du centre de l'exploitation et orientés de manière à favoriser les extensions futures de l'élevage.

Les toits de couleur claire, d'aspect brillant ou constitués de matériaux galvanisés à l'état brut sont interdits.

Les couleurs doivent être voisines de celles dominantes dans le paysage, tons sombres, matériaux naturels.

Les façades et pignons des bâtiments devront être préférentiellement en matériaux naturels qui s'intègrent le mieux dans le paysage

Les lignes générales des constructions devront être affinées de manière à proposer des volumes réduits.

#### **Article A12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article A13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement fera l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR*

#### **Article A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**



1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

**Commune de CLOHARS FOUESNANT**

**REGLEMENT**

**Titre V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

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 :

- 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.

Elle concerne également le domaine public fluvial.

La zone N comporte 7 secteurs spécifiques:

- Le secteur **Na** qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs et de stationnement dans le respect du caractère naturel du site.
- Le secteur **Ng** destiné aux qui couvrent les espaces à dominante naturelle destinés au golf.
- Le secteur **Nh** qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitée pour l'habitat, dans la zone naturelle
- Le secteur **Nm**, qui couvre le domaine public fluvial, autorisant notamment les mouillages collectifs, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur.
- Le secteur **Np** qui couvre les limites administratives du Port de Bénodet.
- Le secteur **Ns** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- Le secteur **Nzh**, qui couvre les zones humides à protéger.

Elle comporte également un secteur spécifique « pp » couvrant les projets de de captages, forages ou prises d'eau potable en cours en d'étude.

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**A - Sont interdites en zone N les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Les lotissements de toute nature et les nouvelles constructions à usage principal d'habitation.
2. Toutes les nouvelles formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement des caravanes et mobil homes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments, remises ou sur le terrain (à proximité immédiate de la construction) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Le nombre maximal autorisé sera de 2 caravanes et 1 mobil homes sur chaque propriété bâtie.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles.
6. Pour la zone N située dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiées au titre du « i » de l'article R.123-11° du code de l'urbanisme, tout aménagement et travaux divers conduisant à une réduction de la biodiversité est interdit. Toutefois, les équipements publics sont possibles, dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces sauvages.

**B - Sont interdites en secteur Na** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-B et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**C - Sont interdites en secteurs Ng** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-C et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**D - Sont interdites en secteurs Nh** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-D et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**E - Sont interdites en secteur Nm** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**F - Sont interdites en secteur Np** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**G - Sont interdites en secteur Ns** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**H - Sont interdites en secteur Nzh** les occupations et utilisations du sol ci-après, à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article N2 H :

- toute nouvelle construction ;
- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage,
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide.

## **I - en plus sont interdites dans la zone N indiquée « pp »**

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau et notamment celles relatives au projet de prise d'eau, de forages et de captages.

### **Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A - Sont admis**, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole ou nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

#### **B - Sont admis en secteur Na**

1. Les aménagements, équipements légers de loisirs et constructions (aire de jeux, sanitaires...) dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site et notamment le couvert arboré.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

#### **C – Sont admis en secteurs Ng**

1. Les aménagements et équipements liés au golf ainsi qu'aux équipements d'infrastructure ou de superstructure liés à l'entretien du terrain : arrosage, abri de matériel... dans une limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès liés au golf dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

#### **D – Sont admis en secteurs Nh**

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements.  
L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

| Surface de plancher initiale             | Surface de plancher de l'extension                |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| inférieure à 100 m <sup>2</sup>          | 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale |
| comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup> | 35 % de la surface initiale                       |
| comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup> | 30 % de la surface initiale                       |
| supérieure à 200 m <sup>2</sup>          | 20 % de la surface initiale                       |

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% d'emprise au sol calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.
6. La mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels.

#### **E – Sont admis en secteur Nm**

1. Les aménagements légers exigeant la proximité immédiate de l'eau, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes, dans le respect de l'arrêté préfectoral en vigueur.

#### **F – Sont admis en secteur Np**

1. Les installations, publiques ou privées nécessaires aux activités professionnelles (pêche, culture marines, mareyage...) ;
2. Les installations nécessaires aux activités directement liées à la plaisance et au nautisme ;
3. Les aménagements de défense contre l'érosion marine.

#### **G – Sont admis en secteur Ns :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret 2005-935 du 02 août 2005, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

#### **H – Sont admis en secteur NZh :**

1. Les travaux ou aménagement participant à la conservation, la valorisation ou la bonne gestion des zones humides.
2. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

### **Article N3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation 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. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

##### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

##### 4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

##### 5. Autres réseaux

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphonie, câblerie...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation :

- enfouissement,
- intégration, en corniche, sur le bâti,

Les nouveaux raccordements en terrain privé seront réalisés en souterrain.

## Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Supprimé par la loi ALUR*

## Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure, cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt général.
2. Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **3 mètres** de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

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

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

## Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

## Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes devront être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

## Article N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

|                  | Toiture deux pentes |         | Toiture terrasse |
|------------------|---------------------|---------|------------------|
|                  | Egout du toit       | faîtage |                  |
| Habitation en Nh | 3,80 m              | 8.00 m  | 6.00 m           |
| Annexes en Nh    |                     | 6. 00 m | 4.00 m           |



## **Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Constructions annexes

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

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

### 2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle pourront respecter les règles suivantes :

#### *\* Volumes*

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Une hiérarchie des volumes entre eux devra être affirmée. Les volumes principal et secondaire devront être nettement différenciés.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. Les décrochements de mur trop nombreux et les pans de murs biais seront proscrits.

Les pignons devront présenter une longueur maximum de 8 mètres.

#### *\* Toitures*

Les toitures devront présenter deux pentes symétriques, avec une pente proche de 45°.

Les croupes en toiture sont interdites.

Les débords de toiture devront être étroits (20 cm maximum).

Les souches de cheminée seront maçonnées.

#### *\* Ouvertures*

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les fenêtres en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise. Elles devront être positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les volets roulants devront être intégrés à la construction.

La nature des matériaux sera conforme aux dispositions d'origine du bâtiment.

### 3. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées aux documents graphiques du PLU.

*\* En limite de voies ou places, publiques ou privées :*

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir de la chaussée. Les hauteurs et matériaux admis seront les suivants :

| <b>Zone</b> | <b>Matériaux et hauteurs admis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N</b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les murs maçonnés en pierre n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs en pierre sèche n'excédant pas 1 mètre de hauteur,</li><li>- Les murs bahuts n'excédant pas 1 mètre,</li><li>- Les murs bahuts éventuellement surmontés d'une balustrade à condition que la hauteur totale ne soit pas supérieure à 1,60 mètre,</li><li>- Les haies composées d'essences locales n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur, pouvant être protégées d'un grillage discret. Le grillage pourra comporter un soubassement formé de plaques de 0,20 mètre de hauteur maximum.</li><li>- Talutages plantés avec des espèces buissonnantes et diversifiées d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.</li></ul> |

Les palissades de panneaux de bois sont interdites en limite des voies ou places, publiques ou privées.

*\* En limite séparative :*

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- les haies vives bocagères d'essences locales,
- les grillages ou palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les grillages doublés d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les murs en parpaing enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Les murets d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,60 mètre, surmontés d'une structure en aluminium, PVC ou bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

#### **Article N12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article N13 - OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

*Supprimé par la loi ALUR.*

#### **Article N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

# **Commune de CLOHARS FOUESNANT**

## **REGLEMENT**

### **ANNEXE**

#### **LISTE APE(ACTIVITE PRINCIPALE EXCERCEE) DU CODE NAF(NOMENCLATURE D'ACTIVITES FRANCAISE)**

## **47 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCEPTION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

Cette division comprend la revente (vente sans transformation) au public de biens neufs ou d'occasion essentiellement destinés à la consommation des particuliers ou des ménages, par des magasins, des grands magasins, des comptoirs et des kiosques, des maisons de vente par correspondance, des colporteurs et des marchands ambulants, des coopératives de consommateurs, etc.

Le commerce de détail s'organise d'abord selon la nature des points de vente (en magasin : groupes 47.1 à 47.7 ; hors magasin : groupes 47.8 et 47.9). Le commerce de détail en magasin comprend la vente au détail de biens usagés (classe 47.79). Pour la vente au détail en magasin, il existe une autre distinction entre le commerce de détail en magasin spécialisé (groupes 47.2 à 47.7) et le commerce de détail en magasin non spécialisé (groupe

47.1). Les groupes ci-dessus sont à leur tour subdivisés en fonction de la gamme des produits vendus. La vente hors magasin est subdivisée en fonction des formes de commerce, comme la vente au détail sur éventaïres et marchés (groupe 47.8) et les autres commerces de détail hors magasin, par correspondance, porte-à porte, par le biais de distributeurs automatiques, etc. (groupe 47.9).

Les articles vendus dans cette division se limitent aux articles désignés habituellement par les termes de "biens de consommation". C'est pourquoi elle ne comprend pas les articles n'entrant normalement pas dans le circuit du commerce de détail, tels que céréales, machines industrielles, etc. Cette division comprend également l'activité des unités consistant principalement à vendre au grand public, à partir d'une exposition des marchandises, des produits tels que ordinateurs personnels, articles de papeterie, peinture ou bois, même si ces produits ne sont pas destinés à une utilisation personnelle ou domestique. La manutention est une activité habituelle du commerce et n'a pas d'effet sur la nature des marchandises : elle peut inclure les activités de tri, séparation, mélange et conditionnement.

Cette division comprend également le commerce de détail par des intermédiaires et les activités des maisons de vente aux enchères au détail.

### **47.1 COMMERCE DE DÉTAIL EN MAGASIN NON SPÉCIALISÉ**

**Ce groupe comprend :**

- le commerce de détail d'une large gamme de produits dans la même unité (en magasin non spécialisé), comme les supermarchés ou les grands magasins.

#### **47.11**

##### **47.11A Commerce de détail de produits surgelés**

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail, en magasin ou par livraison à domicile, de tous produits alimentaires surgelés ou congelés

**Commerce de détail en magasin non spécialisé à prédominance alimentaire**

**Cette division ne comprend pas :**

- le commerce des produits de la ferme par l'exploitant agricole (cf. 01)

- la fabrication et le commerce de biens généralement classés sous "Industrie manufacturière" (cf.

10 à 32)

- le commerce de véhicules automobiles, de motocycles ainsi que de leurs pièces (cf. 45)

- le commerce de céréales, de minerais, de pétrole brut, de produits chimiques industriels, de produits sidérurgiques et de machines et d'équipements industriels (cf. 46)

- la vente de produits alimentaires et de boissons à consommer sur place ainsi que la vente de produits alimentaires à emporter (cf. 56)

- la location au public d'articles personnels et domestiques (cf. 77.2)

**Cette classe comprend :**

- le commerce de détail d'une large gamme de produits, avec toutefois une prédominance des produits alimentaires, des boissons et du tabac, notamment :

les activités des grandes surfaces qui, en sus des produits alimentaires, des boissons et du tabac qui représentent le plus gros des ventes, proposent également diverses autres lignes de produits tels que articles d'habillement, meubles, petits appareils, articles de quincaillerie, produits cosmétiques, etc.

## **47 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCLUSION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

### **47.0 COMMERCE DE DÉTAIL, À L'EXCLUSION DES AUTOMOBILES ET DES MOTOCYCLES**

#### **47.00 Commerce de détail, à l'exclusion des automobiles et des motocycles**

##### **47.00.1 Commerce de détail de fruits, légumes, viandes, poissons, produits de boulangerie pâtisserie, produits laitiers et oeufs**

###### **47.00.11**

###### **47.00.12**

###### **47.00.13**

###### **47.00.14**

###### **47.00.15**

##### **Commerce de détail de fruits et légumes frais**

##### **Commerce de détail de fruits et légumes de conservation**

##### **Commerce de détail de viandes**

##### **Commerce de détail de produits à base de viande**

##### **Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques**

*NC : - production de charcuteries (10.13.1)*

*CA : - vente au détail de fruits et légumes secs, lyophilisés, etc.*

*- vente au détail de conserves appertisées de fruits et légumes*

*CA : - vente au détail de volailles, de gibiers et de triperies*

4

###### **47.11B**

###### **47.11C**

###### **47.11D**

###### **47.11E**

##### **Commerce d'alimentation générale**

##### **Supérettes**

##### **Supermarchés**

##### **Magasins multi-commerces**

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 120 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente comprise entre 120 et 400 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires alimentaire supérieur à 65 % des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire, réalisant un chiffre d'affaires alimentaire inférieur à 65 % des ventes, en magasin d'une surface de vente comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>

**47.00.2****47.00.3****47.00.4****Commerce de détail d'autres produits alimentaires, de boissons et de tabac****Commerce de détail d'équipements d'information et de communication****Commerce de détail de matériaux de construction et de quincaillerie****47.00.16****47.00.17****47.00.18****47.00.19****47.00.21****47.00.22****47.00.23****47.00.24****47.00.25****47.00.26****47.00.27****47.00.31****47.00.32****47.00.33****47.00.41****47.00.42****47.00.43****47.00.44****47.00.45****Commerce de détail de produits de boulangerie-pâtisserie****Commerce de détail de confiseries****Commerce de détail de produits laitiers****Commerce de détail d'oeufs****Commerce de détail de café, thé, cacao et épices****Commerce de détail d'huiles et matières grasses comestibles****Commerce de détail de préparations alimentaires homogénéisées et d'aliments diététiques****Commerce de détail d'autres produits alimentaires n.c.a.****Commerce de détail de boissons alcoolisées****Commerce de détail d'autres boissons****Commerce de détail de produits à base de tabac****Commerce de détail d'ordinateurs, de périphériques et de logiciels****Commerce de détail d'équipements de télécommunications****Commerce de détail d'équipements audio et vidéo****Commerce de détail de quincaillerie****Commerce de détail de peintures, vernis et laques****Commerce de détail de verre plat****Commerce de détail de matériel pour le gazon et le jardin****Commerce de détail de fournitures pour plomberie et chauffage**

CC : - vente au détail de confiseries et de chocolats

- vente au détail de glaces et sorbets

CC : - vente au détail de sucre, miel, confitures

- vente au détail de riz, farines, céréales, pâtes alimentaires, etc.

- vente au détail de produits d'épicerie, vinaigre, sel, sauces, condiments

CC : - vente au détail de tabac, cigarettes, cigares, etc.

CC : - vente au détail de matériel téléphonique, avec ou sans fil, de fax, de répondeurs, etc.

CC : - vente au détail de téléviseurs et radios, antennes et paraboles

- vente au détail de magnétophones, magnétoscopes, caméscopes, autoradios, chaînes HIFI, etc.

CC : - vente au détail de ferrures, serrures, vis, clous, etc.

CC : - vente au détail de tondeuses à gazon et de matériels de jardinage

NC : - *production de produits de la boulangerie (10.71.11) ou de la pâtisserie (10.71.12)*NC : - *production de confiseries et de chocolats (10.82.2)*NC : - *vente au détail de glaces et sorbets (47.00.17)*NC : - *services des débits de boisson (56.30.10)*NC : - *vente au détail de café, thé (47.00.21) ou de lait (47.00.18)*NC : - *vente au détail de disques et bandes vierges (47.00.64)*NC : - *vente au détail d'outillage manuel (47.00.47)*

CA : - vente au détail de produits divers de boulangerie, biscotterie ou biscuiterie

CA : - vente au détail d'articles pour fumeurs (pipes, briquets, etc.)

CA : - vente au détail de progiciels

CA : - vente au détail de solvants, white spirit et autres produits de droguerie

**6****47.19****47.11F****47.19A****47.19B****Hypermarchés****Grands magasins****Autres commerces de détail en magasin non spécialisé****Cette sous-classe comprend aussi :**

- les sex-shop

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé à prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non spécialisé sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail non-spécialisé sans prédominance alimentaire en magasin d'une surface de vente inférieure à 2500 m<sup>2</sup>

**Autre commerce de détail en magasin non spécialisé**

**Cette classe comprend :**

- le commerce de détail non-spécialisé d'une large gamme de produits sans prédominance des produits alimentaires, des boissons et du tabac, notamment :

. les activités des grands magasins qui proposent un éventail complet de produits, y compris les articles d'habillement, les meubles, les petits appareils, les articles de quincaillerie, les produits cosmétiques, les articles de joaillerie, les jouets, les articles de sport, etc.

7

**47.00.5**

**47.00.6**

**Commerce de détail d'articles ménagers**

**Commerce de détail d'articles culturels et récréatifs**

**47.00.46**

**47.00.47**

**47.00.49**

**47.00.51**

**47.00.52**

**47.00.53**

**47.00.54**

**47.00.55**

**47.00.56**

**47.00.57**

**47.00.58**

**47.00.59**

**47.00.61**

**47.00.62**

**Commerce de détail d'appareils sanitaires**

**Commerce de détail d'outillage manuel**

**Commerce de détail de matériaux de construction n.c.a.**

**Commerce de détail de textiles**

**Commerce de détail de rideaux et voilages**

**Commerce de détail de revêtements muraux et de sol, de tapis et carpettes**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers**

**Commerce de détail de meubles**

**Commerce de détail d'articles d'éclairage**

**Commerce de détail d'articles en bois, liège, vannerie et sparterie**

**Commerce de détail d'instruments de musique et de partitions musicales**

**Commerce de détail d'articles de vaisselle, verrerie, poterie, coutellerie et appareils, articles et équipements ménagers non électriques n.c.a.**

**Commerce de détail de livres**

**Commerce de détail de journaux et magazines**

CC : - vente au détail de matériaux de construction (ciment, plâtre, sable, briques, carreaux, laine de verre, etc.), d'éléments en bois, panneaux et menuiseries en toutes matières

CC : - vente au détail en magasin spécialisé de :

. tissus

. fils à tricoter

. matériaux de base pour la fabrication de tapis, de tapisseries ou de broderies

. linge de maison, essuie-mains, nappes et autres articles ménagers en textiles

. aiguilles, aiguilles à tricoter et articles similaires

CC : - vente au détail de tapis et de moquettes

- vente au détail de revêtements en plastique, caoutchouc, etc.

- vente au détail de papiers peints et de revêtements similaires

CC : - vente au détail de réfrigérateurs, congélateurs, lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, aspirateurs, appareils de cuisson électrique (ou mixte), appareils de chauffage électrique, etc.

- vente au détail de petit électroménager (robots de cuisine, fers électriques, etc.)

- vente au détail de piles électriques, de fusibles et autres petits articles électriques

- vente au détail de machines à coudre ou à tricoter

CC : - vente au détail de lustrerie, de luminaires, d'abat-jour, lampes, spots, tubes et ampoules électriques

CC : - vente au détail de vaisselle, de verrerie, de porcelaine, de poterie et de coutellerie

- vente au détail de systèmes de sécurité, tels que les dispositifs de verrouillage, coffres-forts et chambres

fortes, sans services d'installation ou de maintenance

NC : - vente au détail de rideaux et voilages (47.00.52)

NC : - vente au détail de peintures (47.00.42) et de tissus d'ameublement (47.00.52)

NC : - vente au détail d'appareils ménagers ou de chauffage non électriques (47.00.59)

NC : - vente au détail de livres d'occasion (47.00.92)

CA : - vente au détail d'équipements de traitement de l'eau et piscines ou saunas en kit

CA : - vente au détail de cheminées décoratives en kit ou à monter

- vente au détail d'abris de jardin

CA : - vente au détail d'articles destinés à l'ameublement (cannonnières, housses, etc.)

CA : - vente au détail de sommiers et matelas

- vente au détail de miroirs encadrés

- vente au détail de meubles de bureau

CA : - vente au détail d'appareils ménagers (cuisinières à gaz) ou de chauffage (poêle à mazout) nonélectriques

8

**47.21**

**47.22**

**47.23**

**47.24**

**47.25**

**47.21Z**

**47.22Z**

**47.23Z**

**47.24Z**

**47.25Z**

**Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé**  
**Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé**  
**Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de fruits et légumes surgelés (cf. 47.11A)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de poissons et crustacés surgelés (cf. 47.11A)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de confiserie, chocolaterie, pain et pâtisserie auto-produite (cf. 10.5, 10.7 et 10.8)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- l'activité des débits de boisson (cf. 56.30Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de fruits et légumes frais  
 - le commerce de détail de fruits et légumes en conserve

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de viandes et produits à base de viande (y compris la volaille)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de poissons, d'autres produits de la mer et des préparations à partir de ces produits

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de confiserie, chocolaterie, pain et pâtisserie non auto-produite

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de boissons (non destinées à la consommation sur place) :

. boissons alcoolisées

. boissons non alcoolisées

## **47.2 COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

**Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé**

9

**47.00.7 Commerce de détail d'habillement, de produits pharmaceutiques et médicaux, d'articles de toilette, de fleurs et plantes, d'animaux de compagnie et d'aliments pour animaux de compagnie**

47.00.63

47.00.64

47.00.65

47.00.66

47.00.67

47.00.68

47.00.69

47.00.71

47.00.72

47.00.73

47.00.74

47.00.75

47.00.76

47.00.77

**Commerce de détail d'articles de papeterie**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo**

**Commerce de détail d'équipements sportifs**

**Commerce de détail d'équipements de camping**

**Commerce de détail de jeux et jouets**

**Commerce de détail de timbres et de pièces**

**Commerce de détail d'articles de souvenirs et d'oeuvres d'art**

**Commerce de détail d'habillement**

**Commerce de détail de chaussures**

**Commerce de détail d'articles de voyage et de maroquinerie**

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques**

**Commerce de détail de parfums et de produits de beauté**

**Commerce de détail de fleurs, plantes et graines**

CC : - vente au détail d'articles de sport

- vente au détail de bateaux de plaisance, planches, skis, voiles et gréements

- vente au détail de chaussures à usage sportif exclusif (chaussures de ski, à crampons, etc.)

- vente au détail d'articles de pêche

- vente au détail de cycles

CC : - vente au détail de vêtements de dessus ou de dessous (chemiserie, lingerie, etc.) et d'articles de bonneterie, pour hommes, femmes ou enfants

- vente au détail de vêtements en cuir ou en fourrures et de pelleteries

- vente au détail de vêtements de sport

CC : - vente au détail de spécialités pharmaceutiques humaines ou vétérinaires

CC : - vente au détail de trousse de pharmacie, thermomètres médicaux, préservatifs, prothèses et orthèses

CC : - vente au détail de fleurs, plantes et graines

- vente au détail de plants, arbres et arbustes

NC : - vente au détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions) (47.00.86)

NC : - vente au détail d'antiquités (47.00.91)

NC : - vente au détail de chaussures à usage sportif exclusif (chaussures de ski, à crampons, etc.) (47.00.65)

NC : - vente au détail de vêtements et d'accessoires du vêtement tels que gants, cravates, bretelles, ceintures, etc., en cuir (47.00.71)

CA : - vente au détail de papeterie commerciale et autres fournitures scolaires et de bureau

- vente au détail de cartes postales

- vente au détail d'articles pour la peinture artistique

- vente au détail de fournitures associées aux machines de bureau

CA : - vente au détail de disques et bandes vierges

CA : - vente au détail de modèles réduits

- vente de cotillons, farces et attrapes, articles de pyrotechnie

CA : - vente au détail d'articles philatéliques, numismatiques et similaires



CA : - vente au détail de chapeaux et d'autres accessoires du vêtement (gants, ceintures, bretelles, cravates, foulards, parapluies, etc.)

CA : - vente au détail de chaussures de sport

CA : - exécution de préparations magistrales

- vente au détail d'herboristerie

CA : - vente au détail de véhicules pour invalides

CA : - vente au détail de produits capillaires, d'hygiène, de toilette et de rasage (rasoirs, peignes, ciseaux)

CA : - réalisation de compositions florales, de couronnes, de bouquets secs, etc.

10

47.26

47.29

47.30

47.41

47.26Z

47.29Z

47.30Z

47.41Z

**Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé**

**Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de lubrifiants et de produits de refroidissement pour véhicules automobiles

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de gros de carburants (cf. 46.71Z)

- le commerce de détail de gaz de pétrole liquéfié pour la cuisine ou le chauffage (cf. 47.78B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de bandes et disques vierges ou enregistrés (cf. 47.63Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tabac

- le commerce de détail de produits à base de tabac

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de produits laitiers et d'oeufs

- le commerce de détail de produits d'épicerie

- les autres commerces de détail alimentaires n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de carburants pour véhicules automobiles et motocycles

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'ordinateurs

- le commerce de détail d'équipements périphériques

- le commerce de détail de consoles de jeux vidéo

- le commerce de détail de logiciels non personnalisés, y compris les jeux vidéo

47.3

47.4

**COMMERCE DE DÉTAIL DE CARBURANTS EN MAGASIN**

**SPÉCIALISÉ**

**COMMERCE DE DÉTAIL D'ÉQUIPEMENTS DE L'INFORMATION**

**ET DE LA COMMUNICATION EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend le commerce de détail d'équipements des technologies de l'information et de la communication (TIC), c'est-à-dire des ordinateurs et des équipements périphériques, des équipements de télécommunication et des produits électroniques grand public, en magasin spécialisé.

**Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé**

**Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé**

11

47.00.8

47.00.9

**Commerce de détail de carburants automobiles et d'autres articles neufs n.c.a.**

**Commerce de détail de biens d'occasion**

CA : - vente au détail par les maisons de vente aux enchères (au détail)

47.00.78

47.00.79

47.00.81

47.00.82

47.00.83

47.00.84

47.00.85

47.00.86

47.00.87

47.00.88

47.00.89

47.00.91

47.00.92

47.00.99

**Commerce de détail d'engrais et de produits agrochimiques**

**Commerce de détail d'animaux de compagnie et d'aliments pour animaux de compagnie**

**Commerce de détail de carburants automobiles**

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie**

**Commerce de détail d'équipements photographiques, optiques et de précision, services**

**d'opticien**

**Commerce de détail de produits d'entretien**

**Commerce de détail de fioul domestique, de gaz en bouteilles, de charbon et de bois**

**Commerce de détail d'autres biens de consommation non alimentaires n.c.a.**

**Commerce de détail de produits agricoles bruts n.c.a.**

**Commerce de détail de machines et équipements n.c.a.**

**Commerce de détail de biens non alimentaires non destinés à la consommation n.c.a.**

**Commerce de détail d'antiquités**

**Commerce de détail de livres d'occasion**

**Commerce de détail d'autres biens d'occasion**

CC : - vente au détail de lunettes, correctives ou non, microscopes, télescopes

- vente au détail d'appareils photographiques, d'accessoires, de caméras et de projecteurs

CC : - vente au détail de combustibles solides, charbon, bois de chauffage et charbon de bois  
- vente au détail de combustibles liquides (fioul domestique) ou gazeux (livrés pour citernes ou en bouteilles)

CC : - vente au détail de biens de consommation non compris ailleurs (bougies, extincteurs, bijouterie fantaisie, etc.)

CC : - vente au détail en magasin spécialisé de :  
. grains, oléagineux, autres semences agricoles et aliments pour animaux d'élevage  
. animaux d'élevage vivants  
. autres matières premières agricoles n.c.a.

CC : - vente au détail de :  
. machines et équipements de bureau  
. machines et équipements propres à une industrie et fournitures d'exploitation connexes  
. autres machines et équipements n.c.a.

CC : - vente au détail de :  
. papiers et cartons  
. matières minérales et autres biens non destinés à la consommation non alimentaires n.c.a.

NC : - *prestations d'entretien de type station-service (45.20.11), lavage (45.20.30) et vente d'accessoires (45.32.12)*

- *vente au détail de combustibles (fiouls) et de bouteilles de gaz (47.00.85)*

NC : - *vente au détail d'articles de bijouterie-fantaisie (47.00.86)*

NC : - *vente au détail de caméscopes (47.00.33)*

NC : - *vente au détail de carburants automobiles (47.00.81)*

CA : - vente au détail d'aquariums, cages, etc.

CA : - vente au détail de lubrifiants, antigels, lave-glace, etc.

CA : - vente au détail d'ouvrages d'orfèvrerie et de joaillerie

CA : - vente au détail de pellicules photographiques et de matériel de précision

CA : - vente au détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions)

12

**47.42**

**47.43**

**47.51**

**47.52**

**47.42Z**

**47.43Z**

**47.51Z**

**47.52A**

**Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m<sup>2</sup>)**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de tondeuses à gazon, quel que soit le mode de propulsion

- le commerce de détail de saunas

- le commerce de détail de carreaux de sol en liège

- le commerce de détail de piscines en kit

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- *le commerce de détail d'articles d'habillement (cf. 47.71)*

- *le commerce de détail de rideaux et de voilage (cf. 47.53Z)*

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'appareils de radio et de télévision

- le commerce de détail d'appareils audio et vidéo

- le commerce de détail de lecteurs et enregistreurs de CD et de DVD

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tissus

- le commerce de détail de fils à tricoter

- le commerce de détail de matériaux de base pour la fabrication de tapis, de tapisseries ou de broderies

- le commerce de détail de textiles

- le commerce de détail d'articles de mercerie : aiguilles, fils, etc.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles de quincaillerie

- le commerce de détail de peintures, de vernis et d'émaux

- le commerce de détail de verre plat

- le commerce de détail d'autres matériaux de construction tels que briques, bois, appareils sanitaires

- le commerce de détail de matériaux et de matériels de bricolage

## **47.5 COMMERCE DE DÉTAIL D'AUTRES ÉQUIPEMENTS DU FOYER EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend le commerce de détail d'équipements ménagers, tels que textiles, quincaillerie, tapis, appareils électriques ou meubles, en magasins spécialisés.

**Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé**

13

14

**47.53**

**47.54**

**47.59**

**47.52B**

**47.53Z**

**47.54Z**

**47.59A**

**Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m<sup>2</sup> et plus)**

**Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de meubles**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de tondeuses à gazon, quel que soit le mode de propulsion

- le commerce de détail de saunas

- le commerce de détail de carreaux de sol en liège

- le commerce de détail de piscines en kit

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de matelas et de sommiers  
 - le commerce de détail de miroirs encadrés  
**Cette sous-classe ne comprend pas :**  
 - le commerce de détail de carreaux de sol en liège (cf. 47.52A et B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**  
 - le commerce de détail d'appareils audio et vidéo (cf. 47.43Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**  
 - le commerce de détail d'antiquités (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe comprend :**  
 - le commerce de détail d'articles de quincaillerie  
 - le commerce de détail de peintures, de vernis et d'émaux  
 - le commerce de détail de verre plat  
 - le commerce de détail d'autres matériaux de construction tels que briques, bois, appareils sanitaires  
 - le commerce de détail de matériaux et de matériels de bricolage

**Cette sous-classe comprend :**  
 - le commerce de détail de tapis et moquettes  
 - le commerce de détail de rideaux et de voilages  
 - le commerce de détail de papiers peints et de revêtements de sols

**Cette sous-classe comprend :**  
 - le commerce de détail de mobilier domestique  
 - le commerce de détail de mobilier de bureau

**Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé**

15

16

47.61

47.62

47.63

47.59B

47.61Z

47.62Z

47.63Z

**Commerce de détail d'autres équipements du foyer**

**Commerce de détail de livres en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de fournitures de bureau telles que stylos, crayons, papier, etc.

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de bandes et disques vierges

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'antiquités (cf. 47.79Z)

- le commerce de détail de rideaux et de voilage (cf. 47.53Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de livres d'occasion ou de livres anciens (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'appareils d'éclairage  
 - le commerce de détail d'ustensiles ménagers, de coutellerie, de vaisselle, de verrerie, de porcelaine et de poterie

- le commerce de détail d'ouvrages en bois, liège et vannerie

- le commerce de détail d'appareils ménagers non électriques

- le commerce de détail d'instruments de musique et de partitions

- le commerce de détail de systèmes de sécurité à alarmes électriques, de dispositifs de verrouillage et de coffres-forts, sans services d'installation ou de maintenance

- le commerce de détail d'appareils et d'articles de ménage ou d'économie domestique n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de livres de toute nature

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'enregistrements musicaux, de cassettes audio, de CD et de cassettes

- le commerce de détail de vidéocassettes et de DVD

## 47.6 COMMERCE DE DÉTAIL DE BIENS CULTURELS ET DE LOISIRS EN MAGASIN SPÉCIALISÉ

Ce groupe comprend le commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé, tels que livres, journaux et périodiques, enregistrements musicaux et vidéo, articles de sport, jeux et jouets.

**Commerce de détail de livres en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé**

17

18

47.64

47.65

47.71

47.72

47.64Z

47.65Z

47.71Z

47.72A

**Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de la chaussure**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de chaussures à usage exclusivement sportif

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'articles de tir et de chasse (y compris les munitions) (cf. 47.78C)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de consoles de jeux vidéo (cf. 47.41Z)

- le commerce de détail de logiciels non personnalisés, y compris les jeux vidéo (cf. 47.41Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de textiles (cf. 47.51Z)

- le commerce de détail de fripes (cf. 47.79Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de chaussures à usage exclusif sportif, telles que des chaussures de ski, chaussures à crampons, etc. (cf. 47.64Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles de sport, d'articles pour la pêche, de matériel de camping, de bateaux et de bicyclettes

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de jeux et de jouets, en toutes matières

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles d'habillement

- le commerce de détail d'articles en fourrure

- le commerce de détail d'accessoires du vêtement tels que gants, cravates, bretelles, etc.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de chaussures

#### **47.7 AUTRES COMMERCES DE DÉTAIL EN MAGASIN SPÉCIALISÉ**

Ce groupe comprend les activités de commerce de détail en magasin spécialisé proposant à la vente une gamme particulière de produits non couverts ailleurs dans la nomenclature, tels que articles d'habillement, chaussures et maroquinerie, produits pharmaceutiques et médicaux, montres, souvenirs, produits d'entretien, armes, fleurs, animaux de compagnies et autres articles.

La vente au détail de biens usagés en magasin spécialisé est également comprise dans ce groupe.

**Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé**

19

20

47.73

47.74

47.75

47.76

47.72B

47.73Z

47.74Z

47.75Z

47.76Z

**Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage**

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail d'herboristerie

- l'exécution de préparations magistrales

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail de prothèses, d'orthèses et de véhicules pour invalides

- la vente au détail de prothèses auditives

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- le commerce de détail d'animaux de compagnie, d'aliments et d'articles pour animaux de compagnie

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de chaussures spéciales de sport, telles que des chaussures de ski, etc. (cf. 47.64Z)

- le commerce de détail d'accessoires du vêtement tels que gants, ceintures, bretelles, etc. en cuir (cf. 47.71Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail d'articles en cuir

- le commerce de détail d'accessoires de voyage en cuir ou en cuirs synthétiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de produits pharmaceutiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de parfums, de produits de beauté, de toilette et d'hygiène

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de fleurs, en pots ou coupées et compositions florales, de plantes et de graines

- le commerce de détail de plants, arbres et arbustes

- le commerce de détail d'engrais et de produits phytosanitaires

**Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé**

21

22

47.77

47.78

47.79

47.77Z

47.78A

47.78B

47.78C

47.79Z

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé**

**Commerces de détail d'optique**

**Commerces de détail de charbons et combustibles**

**Autres commerces de détail spécialisés divers**

**Commerce de détail de biens d'occasion en magasin**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de carburant pour véhicules automobiles (cf. 47.30Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- les sex-shops (cf. 47.19B)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles d'occasion (cf. 45.1)

- la vente aux enchères par Internet et les autres activités de vente aux enchères (commerce de détail) (cf. 47.91 et 47.99)

- les activités de prêteurs sur gage (cf. 64.92Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- les activités des opticiens

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de mazout, de gaz en bonbonnes, de charbon et de bois pour usages domestiques

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de matériel photographique et de matériel de précision

- le commerce de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux

- les activités des galeries d'art commerciales

- le commerce de détail d'armes et de munitions

- le commerce de détail de timbres-poste et de pièces de monnaie

- la vente au détail d'objets d'art

- le commerce de détail de produits non alimentaires n.c.a.

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de livres d'occasion

- le commerce de détail d'autres biens d'occasion

- le commerce de détail d'antiquités

- les activités des centres de vente aux enchères (commerce de détail)

**Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé**

**Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé**

**Commerce de détail de biens d'occasion en magasin**

23

24

47.81

47.82

47.89

47.91

47.81Z

47.82Z

47.89Z

47.91A

**Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés**

**Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés**

**Autres commerces de détail sur éventaires et marchés**

**Vente à distance sur catalogue général**

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail d'aliments préparés destinés à être consommés sur place (services de restauration mobile) (cf. 56.10C)

**Cette sous-classe comprend :**

- les autres commerces de détail sur éventaires et marchés :

. tapis et moquettes

. livres

. jeux et jouets

. appareils ménagers et produits électroniques grand public

. enregistrements musicaux et vidéo

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tous types de produits par correspondance

- le commerce de détail de tous types de produits par Internet

47.8

47.9

**COMMERCE DE DÉTAIL SUR ÉVENTAIRES ET MARCHÉS**

**COMMERCE DE DÉTAIL HORS MAGASIN, ÉVENTAIRES OU MARCHÉS**

Ce groupe comprend le commerce de détail de tous types de produits neufs ou d'occasion présentés sur des éventaires, généralement mobiles, installés sur la voie publique ou sur un emplacement de marché déterminé.

Ce groupe comprend le commerce de détail par correspondance, par Internet, par démarcheurs, par distributeurs automatiques, etc.

**Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés**

**Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés**

**Autres commerces de détail sur éventaires et marchés Vente à distance**

Cette classe comprend le commerce de détail, par correspondance ou par Internet, c'est-à-dire le commerce de détail où l'acheteur fait son choix à l'aide de publicités, de catalogues, d'informations figurant sur un site web, de modèles ou de tout autre moyen publicitaire et effectue sa commande par courrier, téléphone ou Internet (en général grâce à des procédures particulières prévues par les sites web). Les produits achetés peuvent être téléchargés directement sur Internet ou livrés physiquement au client.

25

26

47.99

47.91B

47.99A

**Vente à distance sur catalogue spécialisé**

**Vente à domicile**

**Cette sous-classe comprend aussi :**

- la vente directe par téléphone ou par le truchement de la radio ou de la télévision

- les activités de vente aux enchères au détail sur Internet

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles et de pièces et d'accessoires de véhicules automobiles par Internet (cf. 45.1 et 45.3)

- le commerce de détail de motocycles et de pièces et d'accessoires de motocycles par Internet (cf. 45.40Z)

**Cette sous-classe ne comprend pas :**

- le commerce de détail de véhicules automobiles et de pièces et d'accessoires de véhicules automobiles par Internet (cf. 45.1 et 45.3)

- le commerce de détail de motocycles et de pièces et d'accessoires de motocycles par Internet (cf. 45.40Z)

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail spécialisé de produits par correspondance

- le commerce de détail spécialisé de produits par Internet

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail par vente à domicile ou sur le lieu de travail de tous types de produits exercé selon des modalités non prévues dans les classes précédentes :

. vente directe ou démarcheurs, etc.

- la vente directe de combustibles (mazout, bois de chauffage, etc.) livrés chez le client

**Autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés**

***47.99B Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés n.c.a.***

**Cette sous-classe comprend :**

- le commerce de détail de tous types de produits exercé selon des modalités non prévues dans les classes précédentes :

. par distributeurs automatiques, etc.

- les autres activités de vente aux enchères hors magasin (détail, à l'exception d'Internet)

- le commerce de détail (hors magasin) par des intermédiaires du commerce

