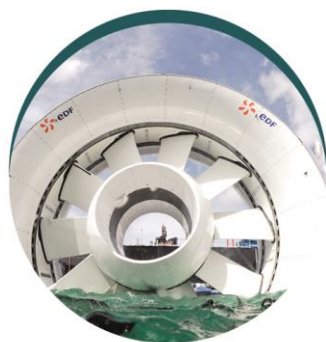


# PLU FACTEUR 4

Pour une métropole plus durable



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE

## 4. REGLEMENT - Volume 1

---

Approuvé le 20 janvier 2014

Mis en compatibilité le 16 décembre 2016

Modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015,  
11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018,  
26 avril 2019 et 24 janvier 2020

---

Les références au code de l'urbanisme sont celles en vigueur au 31 décembre 2015, conformément à l'article 12 du décret 2015-1783 du 31 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation au contenu du plan local d'urbanisme.

## Le règlement

Conformément à l'article **R.123-4** du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article **R.123-9**.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

En application des articles **R.123-11** et **R.123-12** du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent les zones U, AU, A et N et font apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article **L.130-1**;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ; (...)

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article **L.1214-4** du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique,...

i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ; (...)

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article **R.123-9**.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs. (...)

4° Dans les zones U et AU :

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article **L.123-2** en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article **L.123-2** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article **L.123-2** ;

5° Dans les zones U, AU, (...) le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ; (...)

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>1-1 Champ d'application de la règle d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
<b>1-2 Les règles communes à l'ensemble des zones.....</b>	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>25</b>
<b>2-1 Zone urbaine US .....</b>	<b>26</b>
<b>2-2 Zone urbaine UC .....</b>	<b>29</b>
<b>2-3 Les secteurs de projet en zone UC.....</b>	<b>37</b>
UC Capucins - BREST .....	38
UC Harteloire - BREST .....	42
UC Ilot Eglise - GOUESNOU .....	45
UC Keruchen - GOUESNOU .....	48
UC La Cantine - LE RELECQ-KERHUON .....	51
UC Lanroze - BREST .....	54
UC Les hauts de Jaurès - BREST .....	57
UC Pen ar c'hoat - GUILERS .....	60
UC Petit jardin - BREST .....	63
UC Point du jour - BREST .....	66
UC Pompidou - BREST .....	69
UC Pontanézen - BREST .....	73
UC Port de commerce - BREST .....	77
UC Prat pip - GUIPAVAS .....	83
UC Proudhon - BREST .....	88
UC Saint Louis - BREST .....	91
<b>2-4 Zones urbaines UH et UHt .....</b>	<b>94</b>
<b>2-5 Les secteurs de projet en zone UH .....</b>	<b>102</b>
UH Amiral Nicol - BREST .....	102
<b>2-6 Zone urbaine UE .....</b>	<b>105</b>
<b>2-7 Les secteurs de projet en zone UE.....</b>	<b>110</b>
UE Kergaradec III - GUIPAVAS .....	110
UE Mescouezel - PLOUZANE.....	114
UE Ty ar menez - PLOUGASTEL-DAOULAS .....	116
<b>2-8 Zone urbaine UEp .....</b>	<b>120</b>
<b>2-9 Zone urbaine UEm .....</b>	<b>122</b>
<b>2-10 Zone urbaine UL .....</b>	<b>124</b>
<b>2-11 Zone urbaine UP .....</b>	<b>127</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>131</b>
<b>3-1 Zone 1AU .....</b>	<b>132</b>
<b>3-2 Les secteurs de projet en zone 1AU.....</b>	<b>134</b>
1AUC Parc d'activités de l'Hermitage - BREST.....	134
1AUC Pen ar c'hoat - GUILERS.....	139
1AUH Fontaine Margot - BREST .....	142
1AUH Kerangall - BREST .....	144
1AUH Kerlinou - BREST .....	147
1AUH Messioual - BREST .....	150
1AUH Penhoat - GOUESNOU .....	154
1AUE Lavallot-Nord - GUIPAVAS .....	156
1AUE Mescadiou - GOUESNOU .....	159
1AUE Polder - BREST.....	163
1AUE Saint Thudon - GUIPAVAS .....	166
<b>3-3 Zone 2AU .....</b>	<b>170</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>173</b>
<b>ZONES A, Ao, Ah.....</b>	<b>174</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>179</b>
<b>ZONES N, Ns, Nsm Nce, Nh, NI, Np .....</b>	<b>180</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>185</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>201</b>



# 1

## DISPOSITIONS GENERALES

## 1-1 CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Brest métropole, ci-après dénommée « Brest métropole ».

Les règles qu'il contient s'appliquent à toutes les constructions, installations et aménagements qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable.

Le règlement de ce plan local d'urbanisme se substitue aux règles générales d'utilisation du sol, articles R111-1 à R111-24-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21, qui restent applicables.

Les dispositions du R111-21 ne sont pas applicables dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager du centre-ville de Brest (ZPPAUP).

### 1) MESURES LOCALES APPLICABLES

#### 1.1 CONCERNANT L'EDIFICATION DES CLOTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de Brest métropole, conformément à la délibération du 26 octobre 2007 du Conseil de communauté.

#### 1.2 CONCERNANT LES DEMOLITIONS

Sont soumises à autorisation d'urbanisme, les démolitions sur l'ensemble du territoire de Brest métropole, conformément aux délibérations prises par chaque conseil municipal : Brest 5 octobre 2007 ; Bohars 27 septembre 2007, Guilers 27 septembre 2007, Gouesnou 6 décembre 2007, Guipavas 4 octobre 2007, Le Relecq Kerhuon 27 septembre 2007, Plougastel Daoulas 11 octobre 2007, Plouzané 1er octobre 2007.

### 2) LES REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

#### 2.1 LE TERRITOIRE DE BREST METROPOLE EST DIVISÉ EN DIFFERENTES ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières. La description des différentes zones ci-après est un extrait du rapport de présentation chapitre 4 titre III.

- **Zones urbaines**, ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U ».
  - **Les zones US** couvrent des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il peut s'agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d'équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports... . Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant. Dans ces secteurs, Brest métropole entend faciliter l'innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l'urbanisme de projet.
  - **Les zones UC** couvrent des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. Elle se caractérise par sa proximité aux réseaux structurants de voirie, de transport en commun, de chaleur.

Dans cette zone, la notion de ville des courtes distances prend le plus clairement son sens : les services urbains y sont divers et facilement accessibles soit par les modes de déplacement actif, soit par le réseau de transport en commun. Dans cette zone urbaine centrale, Brest métropole privilégie les formes urbaines denses.

- **Les zones UH** couvrent des secteurs de l'agglomération dont la vocation dominante est l'habitat ; elle correspond également aux villages identifiés au titre de la loi littoral. Elle peut accueillir des équipements collectifs d'intérêt général, des commerces et des activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone UHT** correspond aux hameaux traditionnels, ils représentent, sur une commune comme Plougastel-Daoulas par exemple, une part importante du tissu bâti avec des enjeux d'évolution spécifiques liés au caractère architectural des constructions d'une part et à la mise en œuvre des principes de la loi littoral d'autre part. Dans ces secteurs à dominante d'habitat il s'agira de permettre la densification dans le respect de la composition du hameau.
- **La zone UE** couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements liés au fonctionnement de la zone qu'il s'agisse de restaurants, crèches, aires de détente,... ou de bureaux, commerces et services assimilés ▲ s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.
- **La zone UEP** correspond aux secteurs dédiés aux activités portuaires au sein de l'emprise du domaine public portuaire, à terre comme en mer.
- **La zone UEM** correspond aux enceintes militaires (domaine public ou privé des Armées), à terre comme en mer.
- **Les zones UL** sont destinées à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions et installations d'accompagnement nécessaires.
- **La zone UP** vise à souligner, dans le projet urbain, l'importance de la nature en ville. Composée de secteurs aménagés bâtis ou partiellement bâtis, elle forme le socle de l'armature verte urbaine et complète la fonction écologique de la trame verte et bleue en visant la mise en réseau d'espaces présentant le plus souvent une fonction social prédominante paysagère, récréatives... La zone urbaine paysagère à vocation à accueillir des aménagements permettant la pratique d'activités de plein air, le cas échéant accompagnés des constructions nécessaires à ces activités. Elle comprend notamment les parcs, jardins, espaces verts, cimetières...

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs de projets existent pour lesquels des règles spécifiques s'appliquent ; ils sont repérés sur le document graphique du règlement par la référence à une des zones urbaines décrites ci-dessus suivie du nom du secteur de projet : UC (x), UE (x) ou 1AUE(x), exemple 1AUC

Penhoat.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

- **Les zones à urbaniser** correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant ou prévu, est suffisant pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, les secteurs sont classés en **1AUx**, (x = référence à une des zones urbaines US, UC, UH, UE...).

Si le niveau d'équipement est insuffisant pour desservir les constructions, les secteurs sont classés en **2AUx**, (x= référence à une des zones urbaines US, UC, UH, UE..., précisant la vocation dominante de la zone).

- **La zone A** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes qui présentent des caractéristiques diverses :
  - Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées
  - Des espaces de serres
  - Des espaces littoraux qui accueillent des activités aquacoles, identifiés par le zonage **AO**.

Dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées ont été délimitées, dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par le zonage **AH**.

- **La zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes.

**La zone N** inclut plusieurs sous-secteurs :

- **NS** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision Nsm pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables,
- **NCE** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes,
- **NH** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- **NL** : grands parcs urbains et des secteurs permettant la pratique de loisirs,
- **NP** : zone de mouillages et d'équipements légers.

## 2.2 LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

**Le document graphique N°1** comprend :

- Le zonage du règlement écrit
- Les emplacements réservés
- les servitudes relevant de l'article L123-2 du code de l'urbanisme : les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPA), les emplacements prévus pour des programmes de logements dans le

---

\* Voir le lexique chapitre 6



respect des objectifs de mixité sociale, les localisations prévues pour des installations d'intérêt général, des espaces verts, des voies et ouvrages publics

- Les zones urbaines ou à urbaniser dans lesquelles en application de l'article L123-1-5 -16° du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les espaces boisés classés
- Les éléments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Les zones humides
- Les fenêtres visuelles
- La délimitation des espaces proches du rivage
- La bande littorale des 100 m
- Les secteurs de captage ne relevant pas d'une servitude d'utilité publique

**Le document graphique N°2** concerne les principes de front urbain, les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (loi « Barnier »), les reculs des constructions\* par rapport aux routes départementales, hors agglomération, les interdictions d'accès, les implantations du bâti\*, les hauteurs maximales en complément du règlement écrit pour les zones UC, UH et UHt, les ensembles ordonnancés et les secteurs sur lesquels est instituée une servitude d'aspect lorsque les constructions\* sont à l'identique.

**Le document graphique N°3** fait apparaître :

- Les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les secteurs de protection des risques technologiques (directive SEVESO)
- Les secteurs soumis aux risques de submersion marine
- Les secteurs de commerces et services assimilés ▲ interdit, protégé, protégé renforcé et les pôles commerciaux.

## 2.3 LES DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT

Le règlement s'organise en 16 articles, numérotés selon les items listés au L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

**Dans toutes les zones sont réglementées :**

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : article 6.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article 7.

**Selon les zones peuvent être réglementés :**

- Les occupations et utilisations du sol interdites, article 1.
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, article 2.
- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, article 3.
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement, article 4.
- La superficie minimale des terrains constructibles, article 5.
- Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8.
- L'emprise au sol des constructions, article 9.
- La hauteur maximale des constructions, article 10.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

- L’aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, article 11.
- Les obligations imposées en matière de réalisation d’aires de stationnement, article 12.
- Les espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations, article 13.
- Le coefficient d’occupation des sols, article 14.
- Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, article 15.

**Le PLU facteur 4** ne pose pas d’obligations particulières en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n’est donc prévu d’article 16 pour aucune des zones.

## 1-2 LES REGLES COMMUNES A L’ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, formulées ci-après s’appliquent à l’ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s’appliquent.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d’Aménagement et de Programmation. Les projets doivent être compatibles avec celles-ci et conformes au règlement.

Certaines règles ou termes repérés par le symbole\* sont explicités ou illustrés dans le lexique (chapitre 6 du règlement). Les natures d’activités et les surfaces pour les tableaux A et B, précisant les commerces et services assimilés▲, figurent en fin de règlement à l’annexe 1.

### Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

#### **Les dispositions relatives aux commerces, aux services assimilés et aux autres activités commerciales ou artisanales de vente ou services à destination des particuliers :**

**Dans les secteurs de commerces et services assimilés▲ interdits** identifiés sur le document graphique N°3, l’implantation\* de commerces et services assimilés▲ indiqués dans le tableau A, figurant dans l’annexe 1 en fin de règlement, est interdite.

**Dans les secteurs de commerce protégé** identifiés sur le document graphique N°3, **la transformation en logements** des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés▲ ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars, restaurants, banques, assurances, mutuelles et agences immobilières) est interdit.

Toutefois, en cas d’absence d’activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, **la transformation** est possible.

**Dans les secteurs de commerce protégé renforcé** identifiés sur le document graphique N°3, **la transformation en logements, en banques, assurances, mutuelles et agences immobilières** des locaux\* en rez-de-chaussée à usage de commerces et services assimilés▲ ou de toute autre activité de vente ou services à destination des particuliers (y compris les bars et restaurants), est interdit.

Toutefois, en cas d’absence d’activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, **la transformation** est possible.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6

**Dans les pôles commerciaux de périphérie** identifiés sur le document graphique N°3 :

- L’implantation\* des commerces et services assimilés▲ doit respecter les natures d’activités et les surfaces mentionnées dans les tableaux A et B figurant dans l’annexe 1 en fin de règlement.
- Toute division de locaux existants conduisant à une surface de vente inférieure à celles mentionnées dans le tableau B figurant dans l’annexe 1 est interdite.

**Les équipements cinématographiques** sont interdits sauf dans les secteurs visés à l’article 2 ci-après.

#### **Les espaces boisés classés**

Pour les espaces boisés classés\* repérés au document graphique N°1 sont interdits tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130 -1 du code de l’urbanisme).

#### **Les zones humides**

Les affouillements\* et les exhaussements\* des zones humides\* identifiées sur le document graphique N°1, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, sont interdits, à l’exception des constructions\* et installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières admis à l’article 2.

#### **Les fenêtres visuelles**

Est interdite toute nouvelle construction\* qui réduit ou supprime les fenêtres visuelles identifiées sur le document graphique N°1.

#### **Les sentiers piétonniers**

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des sentiers piétonniers identifiés sur le document graphique N°1.

#### **Les secteurs construits à l’identique**

Dans ces secteurs identifiés sur le document graphique N°2, les modifications importantes pouvant altérer, de par leur ampleur ou leur exagération (changement de forme de toiture, modification notable du volume bâti visible, exhaussement de la hauteur...), le caractère de l’ensemble, sont interdites. Cette règle n’interdit pas cependant les modifications limitées dans le but d’affirmer une différenciation dans les détails, ni les petites modifications de volume restant dans le caractère architectural des constructions\*, ni les modifications importantes de volume si elles ne sont pas visibles depuis l’espace public.

#### **La performance énergétique**

Pour les constructions\* situées dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) du centre-ville de Brest, l’isolation par l’extérieur\* est interdite sur les façades visibles du domaine public des immeubles antérieurs à 1945.

#### **Les périmètres de protection des captages non soumis à servitude d’utilité publique**

Dans les périmètres de 35 m de rayon définis dans le règlement sanitaire départemental et délimités sur le document graphique N°1 sont interdites toutes constructions\* ou installations autres que celles nécessaires à la préservation, l’entretien ou l’exploitation des ouvrages ou des installations ainsi qu’à leur renouvellement.

#### **Les secteurs soumis à des risques de submersion marine**

Dans les zones d’aléa délimitées sur le document graphique n°3, la création et l’extension de la capacité d’accueil de terrains de camping est interdite.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Dans la zone d'aléa fort**

- Les nouvelles constructions
- Les changements de destination de locaux existants en habitation
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli
- Les nouveaux établissements recevant du public sensibles\* (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions
- La création de parking souterrain et sous-sols.

#### **Dans la zone d'aléa moyen**

- Les nouveaux établissements recevant du public sensibles\* (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions.
- La création de parking souterrain et sous-sols.
- La reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles\* détruit ou démoli.

#### **Dans la zone d'aléa futur**

- Les nouveaux établissements recevant du public sensibles\* (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

#### **Les secteurs soumis à des risques technologiques**

Dans les secteurs délimités sur le document graphique N°3, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le **secteur Z1** :

- Les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
- Les établissements recevant du public toutes catégories,
- Les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
- Les nouvelles constructions\* à usage d'habitation,
- Les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les nouvelles aires de stationnement,
- Les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».

Dans le **secteur Z2** :

- Les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
- Les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
- Les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
- Les nouvelles aéroports,
- Les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
- Les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Dans le **secteur Z3**, les nouveaux établissements recevant du public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite ...

#### **Les emplacements réservés**

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé\* identifié sur le document graphique N°1, sont interdits les constructions\*, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### **Servitude réservant des emplacements pour les programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale**

Sur les terrains concernés par cette servitude identifiée sur le document graphique N°1, sont interdits les constructions\*, installations, aménagements autres que ceux correspondant au programme de logements défini.

### **Servitude de localisation pour des installations d'intérêt général, des espaces verts, des voies et ouvrages publics**

Sur les terrains concernés par cette servitude identifiée sur le document graphique N°1, sont interdits les constructions\*, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

### **La bande littorale des 100 m**

En dehors des espaces urbanisés, dans la bande littorale des 100 m identifiée sur le document graphique N°1, les constructions\* ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions\* ou installations mentionnées à l'article L146-4-III du code de l'urbanisme.

### **Les bandes de recul le long des voies express et des routes à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés, dans ces bandes identifiées sur le document graphique N°2, les constructions\* et installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions\* ou installations listées au deuxième alinéa de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* des constructions\* existantes.

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

En dehors des agglomérations, dans ces bandes identifiées sur le document graphique N°2, les constructions\* ou installations à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier sont interdites. Les constructions\* ou installations à un autre usage sont interdites dans une bande de 25 m à compter de l'axe des voies. Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination\*, à la réfection ou à l'extension\* des constructions\* existantes.

## **Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Les dispositions relatives aux commerces, aux services assimilés et aux activités commerciales ou artisanales de vente ou services à destination des particuliers :**

Afin d'assurer l'adaptation des commerces et services assimilés▲ et autres locaux ayant une activité commerciale ou artisanale de vente ou services à destination des particuliers interdits existants, sont admises :

- Les réutilisations à usage de commerces et services assimilés▲ interdits des locaux de commerces et services assimilés▲ interdits préexistants en activité ou fermés depuis moins de 3 ans, à la condition que cette réutilisation soit pour la même nature d'activité. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réutilisations des magasins d'usines et commerces rattachés à une activité de production industrielle, artisanale, de stockage ou de logistique en zone UE.
- Les extensions\* de commerces et services assimilés▲ interdits existants ou fermés depuis moins de 3 ans, dans la limite de 15% maximum de la surface de vente sans dépasser 300 m<sup>2</sup> d'extension\* et

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

sous réserve de respecter les surfaces de vente maximales définies dans le tableau B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.

- Dans les secteurs de commerce protégé renforcé, les réutilisations à usage de banques, assurances, mutuelles et agences immobilières, des locaux en rez de chaussée déjà utilisés pour ce type d'activités.
- La démolition et reconstruction sur la même unité foncière de locaux de commerces et services assimilés ▲ interdits préexistants en activité, à condition que la reconstruction soit pour la même nature d'activité, et sous réserve que le projet se situe dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur comprenant des objectifs d'amélioration de la qualité urbaine.

Les déplacements d'enseignes, induits par des projets publics, donnent droit à relocalisation sur des surfaces de ventes identiques à celles autorisées précédemment.

Les surfaces de vente minimales mentionnées dans le tableau B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement, ne s'appliquent pas dans le cas de réutilisation de locaux existants d'une surface de vente inférieure disposant de droits d'exploitation commerciale valides et n'ayant pas de possibilités règlementaires d'atteindre les seuils fixés.

Une surface de vente supérieure à la surface de vente maximale figurant dans le tableau B, autorisée précédemment constitue un droit acquis.

La création d'équipements cinématographiques est autorisée à condition que l'équipement soit situé en zone UC pour les communes hors Brest, et sur Brest, dans le pôle métropolitain du centre-ville.

### **Les éléments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme**

**Les éléments bâtis** : Pour ces constructions\* identifiées sur le document graphique N°1, sont admis les travaux d'extension\* et de réhabilitation dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.

**Les éléments paysagers\*** identifiés sur le document graphique N°1 doivent être préservés. A ce titre, les constructions\*, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers\* identifiés sur le document graphique N°1.

### **Les zones humides**

Dans les zones identifiées sur le document graphique N°1 sont autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune ...)
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Les installations d'intérêt général ou celles déclarées d'utilité publique, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

### **La performance énergétique**

Dans le cadre d'un objectif d'optimisation de la performance énergétique, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour des constructions\* implantées à l'alignement\* des voies et emprises publiques\*, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur\* sans ancrage au sol, si cette dernière est jugée pertinente au regard du mode constructif de l'immeuble, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. L'autorité compétente peut refuser ces surépaisseurs pour tenir compte de la qualité architecturale de l'édifice et des caractéristiques de voirie : largeur des trottoirs, sécurité,...

Dans le périmètre de la ZPPAUP :

- l'isolation par l'extérieur\* sur les immeubles antérieurs à 1945 peut s'envisager au cas par cas pour les façades non visibles du domaine public,
- Pour les typologies architecturales de la reconstruction, la faisabilité d'une isolation par l'extérieur\* doit être étudiée en tenant compte de la qualité architecturale de l'édifice et de la qualité du paysage environnant : prise en compte de la séquence urbaine dans laquelle l'immeuble s'inscrit, ainsi que de sa situation au sein d'un espace urbain remarquable ou d'un point fort de composition urbaine.

### **Les secteurs soumis à des risques de submersion marine**

Dans les zones d'aléa délimitées sur le document graphique n°3, si elles sont admises dans les zones concernées, sont autorisés :

- sous réserve de nécessiter la proximité immédiate de l'eau, et que leur implantation n'est pas réalisable ailleurs, les infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics, la création de dépôt de matériaux, stockage, et décharge de produits dangereux, ainsi que les bâtiments d'activité.

#### **Dans la zone d'aléa fort**

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique 3/3, sont également autorisés :

- Les changements de destination des constructions existantes.
- Les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.
- Les travaux de mise aux normes des campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil.

#### **Dans la zone d'aléa moyen**

Sous réserve de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique, sont également autorisés :

- Les nouvelles constructions.
- Les changements de destination des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes.
- Les travaux de mise aux normes des campings existants, sans augmentation de leur capacité d'accueil.

#### **Dans la zone d'aléa futur**

- Les extensions d'établissement recevant du public sensibles\*, à condition de rehausser le 1er niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence figurant sur le document graphique.

- Les parkings souterrains à condition que les accès soient implantés au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence et que les parois et points d’infiltration soient traités de manière à empêcher tout remplissage du parking.

### **Les secteurs soumis à des risques technologiques**

Dans les secteurs délimités sur le document graphique N°3, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le **secteur Z1** :

- Tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures\*...,
- L’aménagement et l’extension\* des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher\* existante (la somme des extensions\* ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d’effectif supérieure à 30 personnes à l’hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions\* n’augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
- L’aménagement, la réhabilitation des constructions\* existantes, avec éventuellement changement de destination\*,
- Les extensions\* des constructions\* à usage d’habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ; la somme des extensions\* autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
- Les installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d’eau, éoliennes, ouvrages de production d’énergie...

Dans le **secteur Z2** :

- Les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5ème catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction\* adaptées aux risques,
- Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction\* des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces\*, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
- Les extensions\* des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

### **La réalisation de certaines catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale**

Afin d’assurer la satisfaction des besoins en logements tels qu’identifiés dans l’OAP habitat, en application de l’article L123-1-5 16° du code de l’urbanisme, les programmes de logements réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser représentées sur le document graphique N°1, sont admis dès lors qu’ils respectent les proportions de catégories de logements fixées à l’article 2 des zones U et AU correspondantes.

### **Les périmètres d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPA)**

Dans le PAPA de **Lavallot sur la commune de Guipavas** identifié sur le document graphique n°1/3, jusqu’au 12 décembre 2019, sont interdites les installations, constructions\* et extensions de constructions d’une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Ce plafond est porté à 100m<sup>2</sup> pour les bâtiments d’activités.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



Dans le PAPA de **Coat Jestin sur la commune de Guipavas** identifié sur le document graphique n°1/3, jusqu'au 16 décembre 2021, sont interdites les installations, constructions\* et extensions de constructions d'une superficie supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Ce plafond est porté à 100m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'activités.

## **Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension\* d'une construction\* existante, ni dans le cas d'accès existants qui peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50m.

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

La création de nouvel accès sur voie est interdite dès lors que le symbole « interdiction d'accès » figure sur le document graphique N°1.

La création de nouvel accès sur voie présentant des problèmes de visibilité est interdite.

### **Voirie**

Les voies\* publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, elles doivent permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

## **Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Eau potable**

Toute construction\* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Tout rejet, dépôt, dispositifs d'infiltration des eaux usées dans le sol, mares, puits perdus,... doivent être distant de 35 m minimum d'un captage d'eau destiné à l'alimentation en eaux potables (sous réserve d'autres réglementations spéciales plus contraignantes, imposant des règles de distances plus importantes.)

## **Assainissement**

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction\* doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement eaux usées, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur assurant le pré traitement, le traitement et l'évacuation des effluents traités.

Concernant l'évacuation, les eaux usées traitées doivent être infiltrées de manière permanente dans le sol en place sous-jacent ou juxtaposé. Dans un cadre réglementaire d'autres modes d'évacuation pourront être autorisés dans le cas d'un logement existant et d'une impossibilité technique liée à la perméabilité des sols.

### **Eaux usées non domestiques**

Les constructions\* destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif\* de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions et des aménagements doivent être infiltrées sur le terrain support de l'opération. Le projet doit être conçu avec le souci de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement et de préserver la qualité des milieux naturels.

Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour des usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales.

Toute construction\* nouvelle, extension\* ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée devra infiltrer sur le terrain support de l'opération :

- le volume d'eau produit par une pluie mensuelle ruisselant sur cette surface lorsque le projet est situé en secteur d'assainissement unitaire ;
- le volume d'eau produit par une pluie décennale ruisselant sur cette surface lorsque le projet est situé en secteur d'assainissement séparatif.

Toute construction\* nouvelle, extension\* ou réhabilitation d'immeuble et tout projet générant une surface imperméabilisée qui ne pourrait infiltrer la totalité ou une partie des eaux sur le terrain support de l'opération, pourra rejeter sous conditions, tout ou partie des eaux pluviales vers le système public. Dans ce cas le débit de fuite\* autorisé sera limité au débit naturel du bassin versant considéré, sans que celui-ci ne puisse excéder 3l/s/ha pour une pluie décennale admis par le SDAGE en vigueur.

Dans des cas de forte vulnérabilité hydraulique ou de milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux pluviales spécifique plus contraignante peut être imposée ceci afin de réduire les nuisances.

Dans les secteurs UC<sub>Saint-Louis</sub>, UC<sub>Capucins</sub> et pour les ateliers des Capucins classés en zone US, le plafond de débit de fuite\* n'est pas réglementé.

Dans les polarités commerciales périphériques (cf. annexe1) les nouvelles implantations commerciales de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, et les extensions portant la surface de vente d'une implantation commerciale existante à 1000 m<sup>2</sup> et plus, intègrent un dispositif de récupération, de stockage et d'utilisation des eaux pluviales.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à une côte située au-dessus de la côte du risque de submersion. Le trop-plein des ouvrages devra s'effectuer gravitairement vers un exutoire de surface.

En cas de risque d'inondation\* du terrain support de l'opération (par les eaux de ruissellement, par débordement, remontée de nappe phréatique), l'implantation\* de locaux en sous-sol peut être interdite et des mesures constructives adaptées peuvent être imposées.

Pour les rejets d'eaux pluviales qui s'effectuent directement en mer, le débit de fuite n'est pas réglementé. Une gestion qualitative spécifique peut être imposée.

### **Autres réseaux**

(électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- Soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- Soit d'un branchement au réseau câblé.

## **Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur\*, la largeur maximale de la saillie\* sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie\* est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres.

Les règles d'implantation\* définies aux articles 6 des différentes zones s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les éléments architecturaux\*, les ouvrages en saillies\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m quand ils sont situés à une hauteur\* comprise entre 2,50 m et 3 m, à 0,80 m quand l'ouvrage

se situe à plus de 3 m, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul\*. Il en est de même pour les sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans une limite de 2 m.

## **Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation\* définies aux articles 7 des différentes zones s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les éléments architecturaux\*, les ouvrages en saillies\* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons\* dans une limite de 1 m et les sas d'entrée ou dispositifs vitrés dans une limite de 2 m ne sont pas pris en compte dans les distances à respecter par rapport aux limites séparatives\*.

## **Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

## **Article 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

## **Article 10 – hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

## **Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

Les constructions\* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux\* d'implantation\* des constructions\* par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

### **Traitement des façades**

Toutes les façades d'une construction\* vues depuis l'espace public, doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Les constructions annexes\* doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

### **Locaux et dispositifs techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction\* ou dans la clôture\* en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les locaux\* techniques ou installations techniques doivent être dans la mesure du possible intégrés au bâti principal.

Les locaux\* techniques ou de stockage des déchets, indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel.

Les équipements techniques\* liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie\* sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs\* de production d'énergie renouvelable\* intégrés à la construction\* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### **Les clôtures pour les zones urbaines ou à urbaniser**

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures\* doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction\* principale et les clôtures\* avoisinantes.

Pour les parcelles situées dans ou à proximité de la trame verte et bleue ou de l'armature verte urbaine, les clôtures\*, intègrent des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Le bord haut de la clôture\* est de préférence horizontal,
- Les clôtures\* doivent être à redans\* en cas de voirie en pente,
- Les murets en agglomérés doivent être enduits sur les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture\*, tant en terme de hauteur\* qu'en choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture\* et s'harmoniser avec la construction\* principale et les clôtures\* environnantes.

Pour l'aspect de la clôture\* ou le choix des matériaux, on peut utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Pour les nouvelles clôtures\* sont interdits :

- Les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- Les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- En bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Des règles différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles d'angle, afin de respecter un espace d'intimité,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau peut être demandé,
- Pour des opérations de taille importante à l'échelle d'un îlot ou d'une partie d'îlot, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique\* ou au terrain limitrophe, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone peuvent être augmentées de manière à respecter la hauteur réglementaire de sécurité (à minima la hauteur d'un garde-corps) au-dessus du niveau du terrain concerné,

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture\* ancienne, ou du raccordement à une clôture\* existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur doivent s'inspirer de l'existant.

## **Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques\* ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-6 du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité urbaine par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Les aires de stationnement en plein air peuvent être fractionnées en plusieurs unités à l'aide de dispositifs\* végétaux et doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller de la place de stationnement à la construction\* ou à l'installation en toute sécurité. Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> elles doivent être fractionnées.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...) et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès\* au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celles-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Par tranche de 50 places de stationnement, la réalisation d'une place réservée aux personnes à mobilité réduite est obligatoire (3,30 x 5,00 m).

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être demandé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Toute construction\* neuve supprimant un stationnement entraîne l'obligation de recréer un nombre de places équivalent. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas en cas de transformation en surface de plancher d'un garage présentant une surface inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

Pour les commerces\*, les surfaces de réserves sont assimilées à celles des entrepôts.

L'emprise au sol\* des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder la totalité de la surface de plancher\* affectée au commerce. Pour les opérations intégrant plusieurs « cellules » commerciales présentant un lien fonctionnel (entrée commune, mail...), le calcul du nombre de places de stationnement requis s'effectue sur la surface de plancher\* globale du projet hors espaces de circulation.

Pour les commerces\*, les entrepôts et les constructions\* destinées à l'industrie et à l'artisanat des aires de livraison doivent être organisées et/ou aménagées (sur la base de 13m x 2,50 par place).

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Pour le calcul du nombre de places de stationnement requis, toute création de surface de plancher\*, les extensions\*, les démolitions avec reconstruction, sont assimilées à de la construction\* neuve.

Pour les modifications sans création de surfaces de plancher d'un immeuble existant (réhabilitation, changement de destination\* à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux\* ou des commerces\* situés hors secteur de commerce protégé.

### **Modalités d'application**

- La surface d'une place de stationnement automobile se calcule en fonction de l'organisation de l'aire de stationnement sur la base des normes en vigueur,
- La surface d'une place de stationnement pour cycle s'effectue sur la base de 1,5 m<sup>2</sup>,
- Le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0,5,
- Dans le cas d'opérations mixtes conjuguant par exemple : habitations, bureaux et commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation\* des places.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation,
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
  - Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être réduites au regard de contraintes techniques, urbanistiques ou architecturales, notamment dans les secteurs soumis au risque submersion marine identifié sur le document graphique 3/3.

## **Article 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

## **Article 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.

## **Article 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle commune à toutes les zones.





# 2

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## 2-1 ZONE URBAINE US

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation – chapitre 4 titre III)

« La **zone US** couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s’implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l’agglomération. Il peut s’agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d’équipements ou installations dans les domaines de l’enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports... »

Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant. Dans ces secteurs, Brest métropole entend faciliter l’innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l’urbanisme de projet. »

### Article US 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage d’habitation, de commerce, à l’exception de celles mentionnées à l’article 2,
- Les constructions\* destinées à l’industrie,
- Les constructions\* destinées à l’exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes, l’aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

### Article US 2 – occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions\* à usage d’habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des constructions\* et installations autorisées dans la zone,
- Les entrepôts, les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s’ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone,
- Les constructions\* destinées aux commerces et services assimilés▲, les constructions\* destinées à l’hébergement hôtelier, si elles sont liées au caractère ou au fonctionnement de la zone.

### Article US 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n’est pas fixé de dispositions particulières, seules s’appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article US 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement

Il n’est pas fixé de dispositions particulières, seules s’appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

## Article US 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article US 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N° 2 « plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 1 m maximum.

## Article US 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions\* doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative\*,
  - Soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives\*.
- En limite séparative\* d'une zone UH, les constructions\* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois les constructions\* peuvent s'implanter en limites séparatives\* dès lors que la partie de construction\* réalisée entre 0 et 4 m de la limite séparative\* (mesurée perpendiculairement) n'excède pas 1 niveau\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 1 m maximum.
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 1 m maximum.

## Article US 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article US 9 – emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article US 10 – hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article US 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles. Les dispositions communes ne s'appliquent pas.

## **Article US 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions\* ou ouvrages réalisés.

## **Article US 13 - obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article US 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article US 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## 2-2 ZONE URBAINE UC

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation – chapitre 4 titre III)

« La **zone UC** couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée. Elle se caractérise par sa proximité aux réseaux structurants de voirie, de transport en commun, de chaleur. Dans cette zone, la notion de ville des courtes distances prend le plus clairement son sens : les services urbains y sont divers et facilement accessibles soit par les modes de déplacement actif, soit par le réseau de transport en commun. Dans cette zone urbaine centrale, Brest métropole privilégie les formes urbaines denses.

La zone UC correspond au périmètre à l'intérieur duquel les conditions de desserte en transports en commun permettent de réduire les obligations demandées en matière de stationnement. »

### Article UC 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les constructions\* destinées à l'industrie,
- Les constructions\* destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- Les constructions\* à usage de commerces et services assimilés▲ dans les secteurs de commerces et services assimilés▲ interdits, identifiés dans le document graphique n°3.

### Article UC 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les pôles commerciaux de périphérie du Frotven et de Kergaradec – Hermitage identifiés sur le document graphique N°3, l'implantation des commerces et services assimilés▲ doit respecter les natures d'activités et les surfaces interdites dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.
- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables\*, dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% de logements en accession à coûts abordables\*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 30% de logements locatifs conventionnés et de 20% de logements en accession à coûts abordables\*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 25% de logements à coûts abordables\*.
- Dans **la bande de constructibilité principale de 17 m**, les constructions\* doivent présenter au minimum 2 niveaux\* sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou en cas de dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

L'extension\* d'une construction\* existante peut se faire sur un seul niveau\*. En l'absence de bande de constructibilité secondaire, les annexes sont autorisées sur un niveau et doivent être réalisées de manière à en minimiser l'impact visuel.

- Les constructions\* et les ensembles ordonnancés identifiés sur le document graphique N°2, doivent conserver une unité de structure et de composition architecturale, notamment dans la volumétrie et la composition des façades vues depuis l'espace public. Ces règles concernent les ensembles ordonnancés anciens dont le croquis ci-contre donne un aperçu.



### Article UC 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans cette zone **deux bandes de constructibilité\*** sont définies : une **bande de constructibilité\* principale** d'une profondeur de 17 m à compter de l'alignement\* et une **bande de constructibilité\* secondaire** qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

**Dans la bande de constructibilité\* principale de 17 m** à compter de l'alignement\*, les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit en fonction de l'implantation\* des constructions\* existantes du même côté de la voie. Si les constructions\* voisines ont un recul uniforme, la distance de retrait sera identique au recul uniforme constaté. Si les constructions\* voisines ont des reculs différents, la distance de retrait est identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux,
- Soit, en l'absence de constructions de référence, entre 0 et 5m de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, en continuité du bâtiment existant ou à une distance comprise entre 2 et 5 m de l'alignement.

Dans le cas de constructions\* implantées en retrait de l'alignement\*, ce dernier doit être matérialisé par des dispositifs pérennes, tels que clôtures\*, seuils minéraux ou bandes de revêtement au sol.

## Article UC 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

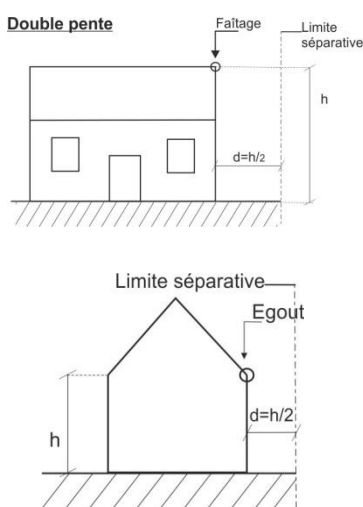
Dans la bande de constructibilité\* principale de 17 m à compter de l'alignement\*, les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative\*.

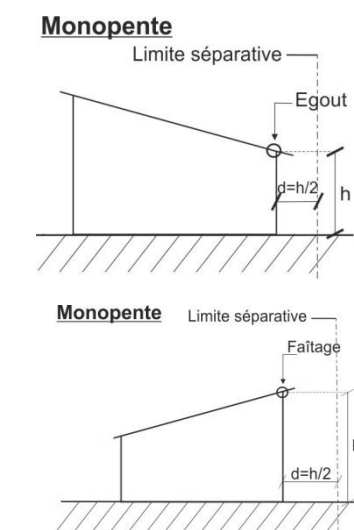
Dans la bande de constructibilité\* secondaire, les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*, dans le respect de la hauteur\* fixée à l'article UC 10,
- Soit en retrait en respectant une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, définie conformément aux schémas ci-après.

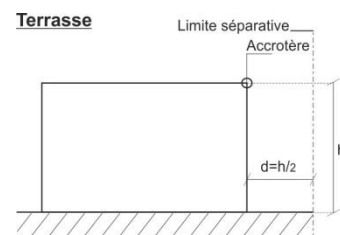
Toiture double pente



Toiture monopente



Toiture terrasse



Dans les deux bandes de constructibilité\*, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut

\* Voir le lexique chapitre 6

s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,

- L'extension\* d'une construction\* implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant.
- En cas de réhabilitation avec extension en surélévation, la distance par rapport à la limite séparative peut être comprise entre 2 et 5 m.

**Dans la bande de constructibilité\* secondaire**, la construction\*, si la configuration du terrain d'assiette est irrégulière ou atypique, peut s'implanter en cas de retrait à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives\*.

**Les bandes de constructibilité\* ne s'appliquent pas** pour les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions\* doivent s'implanter soit en limite séparative\*, soit à une distance comprise entre 2 et 5 m de la limite séparative\*.

## Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC 10 – hauteur maximale des constructions

**Dans la bande de constructibilité\* principale** de 17 m à compter de l'alignement\*, le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est défini sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines ».

Indépendamment des indications portées sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines », si la distance de la façade de la construction\* à l'axe de la voie ou de l'emprise publique est inférieure à 5 m, le nombre maximal de niveaux\* est de 3 niveaux\* plus un niveau\* en attique\* ou en comble. Cette règle ne s'applique pas aux constructions\* implantées sur des parcelles d'angles et comportant une façade implantée à plus de 5 mètres de l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

Si les constructions voisines ont une hauteur supérieure à celle indiquée sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines », la nouvelle construction peut s'aligner sur la hauteur des bâtiments existants.

**Dans la bande de constructibilité\* secondaire :**

- Pour les constructions\* implantées en limite séparative\*, la hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 2 niveaux\* et le linéaire de construction\* est limité à 1/3 de la longueur de la limite séparative\* concernée. Il n'est pas limité pour les constructions\* présentant 1 seul niveau\*.
- Pour les constructions\* implantées en retrait suivant les dispositions de l'article UC-7, la hauteur\* maximale est fixée à 3 niveaux\*.
- Dans le cas d'un projet portant sur la totalité d'un îlot, en l'absence de limites séparatives\*, la hauteur\* maximale est fixée à 3 niveaux\*, un niveau\* supplémentaire en attique\* ou en comble peut être autorisé sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux.
- Ces règles sont explicitées graphiquement dans le lexique chapitre 6.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



**Dans les deux bandes de constructibilité\***, l'extension\* des constructions\* ayant une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, peut se faire en conservant la hauteur\* existante.

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

## **Article UC 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Travaux de restauration, réhabilitation, transformation**

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

### **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse\*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux\* techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

### **Surélévations**

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée (étage ou attique\*) conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum).

### **Ravalement**

Le ravalement des constructions\* vise à la fois l'état sanitaire de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- La technique de ravalement utilisée au regard de la construction\* d'origine (peinture ou enduit à la chaux...),
- Les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction\*,
- L'environnement direct de l'immeuble,
- La surface des façades (modénatures, appareillages...) et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction\*, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

### **Transformation des rez-de-chaussée commerciaux**

Pour la transformation des rez-de-chaussée commerciaux, deux options sont possibles :

- Si la création du commerce a dénaturé la composition d'origine de la façade, les travaux doivent chercher à retrouver les dispositions initiales de la façade (rythme, proportion plein/vide...).
- Si le commerce s'insère dans la composition d'origine de la façade, les travaux doivent chercher à garder la trace de l'ouverture d'origine : étudier un rythme de division du vitrage à l'intérieur du percement, si une partie doit être fermée, elle doit se différencier de la maçonnerie du mur (autre matériau, ou se situer en retrait, comme les menuiseries).

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### **Nouvelles constructions, extensions et annexes**

Dans le cas d'une construction\* nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies\*, percements et soubassement.

### **Volumétrie**

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être étudiés au regard de ceux des constructions\* voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie de toiture afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions\* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

### **Les clôtures**

#### **Clôtures\* implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :**

Elles peuvent être constituées d'un muret éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm), et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m, en cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 m.

#### **Clôtures\* implantées en limites séparatives\* :**

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage de teinte sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif\* ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 m en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 m en cas de plaques de béton lisse préfabriquées.

Des dispositifs opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, ...) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs peut être limité afin d'alterner clôtures\* rigides et végétation.

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

## **Article UC 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

### **1-Normes pour véhicules automobiles**

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Destination projetée	Nombre de places requises
Habitation	1 place par logement 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat lorsqu'ils sont situés dans les périmètres de 500m autour des gares et des stations de transports publics guidés ou de TCSP défini par l'OAP déplacement
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements
Bureau	1,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce*	Commerces* d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> – Aucune place n'est exigée Commerces* d'une surface de plancher* strictement supérieure à 300 m <sup>2</sup> et inférieure à 1500 m <sup>2</sup> – 1,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* Commerces* d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 1500 m <sup>2</sup> – 2,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 2,9 places pour 100 m <sup>2</sup> . Le plafond est porté à 4,1 places pour 100 m <sup>2</sup> dans les pôles métropolitains de périphérie de Kergaradec (PMPK) et du Frouven (PMPF) délimités sur le document graphique n°3. – 1 aire de livraison hors voirie (13 m x 2,50m) avec des accès* adaptés
Entrepôt	1 place pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 4,1 places pour 180m <sup>2</sup> .
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Pour les modifications d'une construction\* existante (réhabilitation, changement de destination\* à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux\* ou des commerces\* situés hors secteur de commerce protégé

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, et lors de la construction de logements financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAi), il n'est demandé aucune place de stationnement.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **2-Normes pour cycles**

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Habitation	1 emplacement (1,5 m <sup>2</sup> ) par logement
Hébergement hôtelier	1 emplacement (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 5 chambres ou logements
Bureau, établissement industriel ou artisanal	1 emplacement (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

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

## **Article UC 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Des espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain dont la moitié en pleine terre.

Dans le cas d'un projet comprenant la réalisation d'aires de stationnement enterrées, il n'est pas fixé de pourcentage en pleine terre.

Les terrasses végétalisées, toitures végétalisées et espaces végétalisés au-dessus d'une construction enterrée\* peuvent être assimilées à des espaces libres\* non imperméabilisés.

Dans les cas suivants, il n'est pas fixé de règles :

- Pour l'extension\* de construction\* existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Pour l'extension\* ou la création de commerce.

## **Article UC 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante habitat et/ou bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## 2-3 LES SECTEURS DE PROJET EN ZONE UC

---

L'article R.123-12-5° indique que dans les zones U et AU peuvent être prévus des secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Il s'agit des secteurs de projets suivants situés à Brest :

- UC Harteloire - Brest
- UC Lanroze - Brest
- UC Petit jardin - Brest
- UC Pompidou - Brest
- UC Pontanezen - Brest
- UC Saint-Louis - Brest.

Par ailleurs, des secteurs de projets correspondant à des zones d'aménagement concerté ou à des secteurs destinés à accueillir des projets singuliers ont été définis. Il s'agit des secteurs suivants :

- UC Pen Ar C'hoat - Guilers
- UC Capucins - Brest
- UC Port de commerce - Brest
- UC Proudhon - Brest
- UC Prat-Pip - Guipavas
- UC Keruchen - Gouesnou
- UC Les Hauts de Jaurès - Brest
- UC La Cantine - Le Relecq-Kerhuon
- UC Ilot Eglise - Gouesnou
- UC Point du Jour - Brest

Ces secteurs reprennent les règles de la zone UC, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui se substituent dans leur intégralité aux règles de la zone UC, sauf indication contraire.

## UC Capucins - BREST

### Article UC Capucins 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Capucins 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Capucins 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Capucins 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

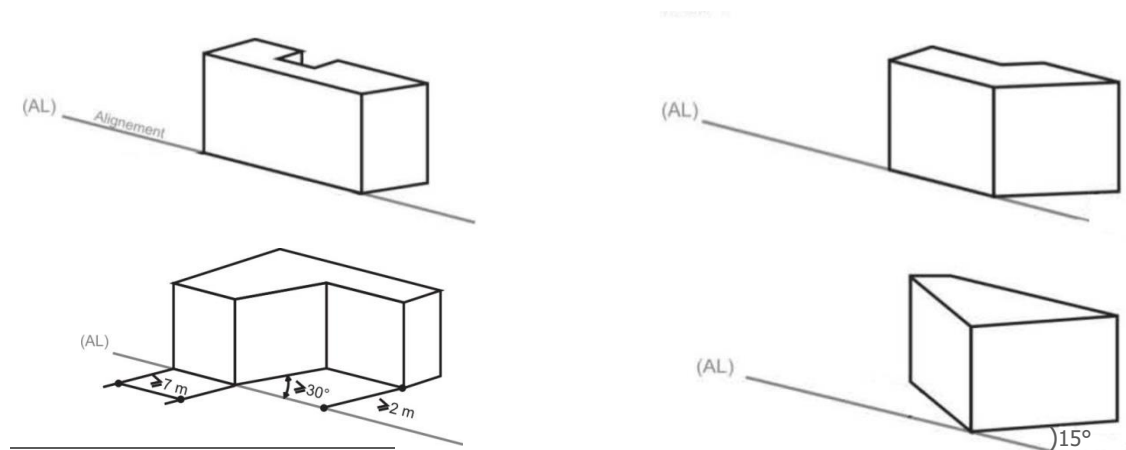
### Article UC Capucins 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Capucins 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit de façon à former avec le plan vertical en limite de la voie ou de l'emprise publique\* un dièdre extérieur à la construction\* d'angle supérieur à 15°,
- Soit en retrait à une distance\* minimale de 2 m par rapport à l'alignement\*, dans ce cas, ce dernier sera matérialisé par des dispositifs\* pérennes tels que clôtures\*, seuils minéraux, bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.



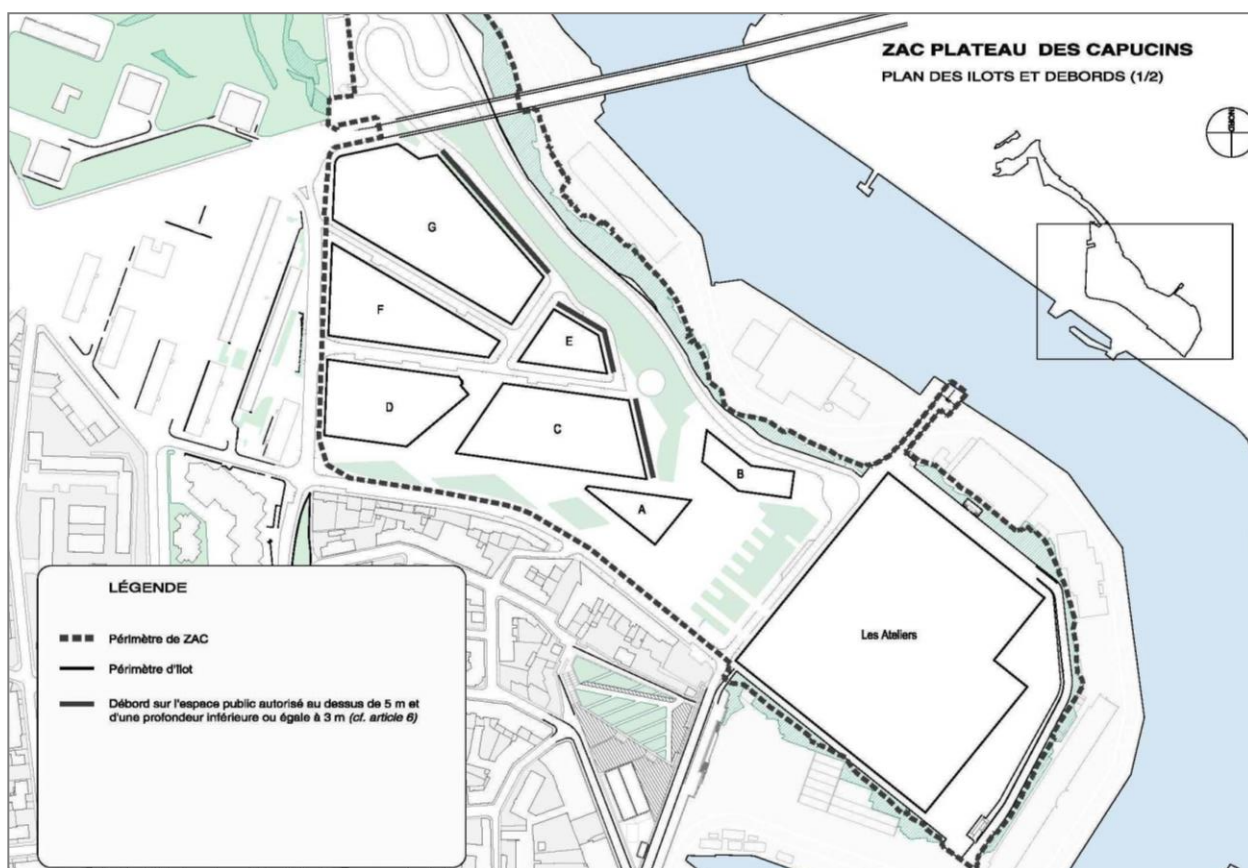
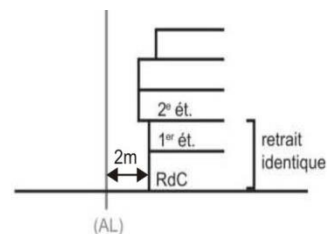
\* Voir le lexique chapitre 6

Les saillies\* de construction\* autorisées sur le domaine public sont les encorbellements\*, les saillies\* traditionnelles, les éléments architecturaux\* et plus généralement les ouvrages, dès lors que la profondeur horizontale de leur débord soit au plus égale à :

- 0,20 m si ces ouvrages sont situés à une hauteur inférieure à 3 m,
- 0,80 m s'ils sont situés à une hauteur supérieure à 3 m.

Lorsque le plan des débords ci-après l'autorise, la profondeur horizontale maximale de ceux-ci est portée à 3 m si ces ouvrages sont situés à une hauteur supérieure à 5 m.

Dans une bande d'une profondeur de 2 m par rapport aux voies ou emprises publiques\*, que les constructions\* soient implantées à l'alignement\*, en angulation ou en retrait, le nu de la façade devra être identique au rez-de chaussée et au premier étage.



\* Voir le lexique chapitre 6

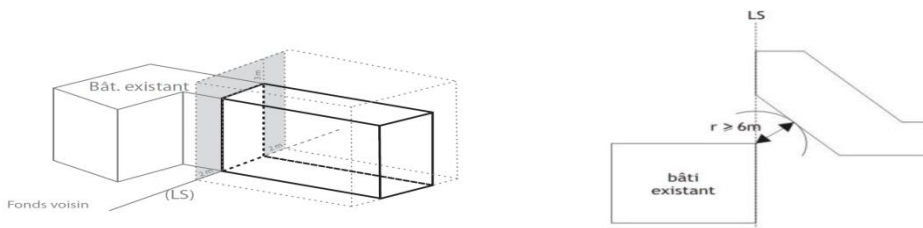
## Article UC Capucins 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter si le fond voisin ne comporte pas de construction\* ou s'il comporte une construction\* non implantée en limite séparative\*,

- Soit en limite séparative\*,
- Soit en respectant une distance\* au moins égale à 3 m.

Si le fonds voisin comporte une construction\* en limite séparative\*, l'implantation\* des constructions\* doit :

- Soit s'inscrire dans le gabarit du pignon voisin avec une tolérance de 2 m mesurés horizontalement et 3 m mesurés verticalement,
- Soit être telle que la distance\* horizontale de tout point de la construction\* à tout point de la construction\* sur le fonds voisin soit supérieure ou égale à 6 m.



## Article UC Capucins 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC Capucins 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC Capucins 10 - hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles

## Article UC Capucins 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles

## Article UC Capucins 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



### **Article UC Capucins 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Capucins 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Capucins 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Harteloire 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Harteloire 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Harteloire 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Harteloire 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Harteloire 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Harteloire 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il est fait application des règles de la zone UC, à l'exception de la rue Latouche-Tréville où les constructions doivent s'implanter dans la zone définie sur le document graphique ci-après

### **Article UC Harteloire 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Harteloire 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Harteloire 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Harteloire 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est fixé à 7 niveaux.

## **Article UC Harteloire 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Harteloire 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Harteloire 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Harteloire 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Harteloire 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Harteloire – BREST



### **Article UC Ilot Eglise 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Ilot Eglise 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Ilot Eglise 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Ilot Eglise 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Ilot Eglise 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Ilot Eglise 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit en fonction de l'implantation\* des constructions\* existantes du même côté de la voie. Si les constructions\* voisines ont un recul uniforme, la distance de retrait sera identique au recul uniforme constaté. Si les constructions\* voisines ont des reculs différents, la distance de retrait est identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux,
- Soit, en l'absence de constructions de référence, entre 0 et 5m de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, en continuité du bâtiment existant ou à une distance comprise entre 2 et 5 m de l'alignement.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Dans le cas de constructions\* implantées en retrait de l'alignement\*, ce dernier doit être matérialisé par des dispositifs pérennes, tels que clôtures\*, seuils minéraux ou bandes de revêtement au sol.

### **Article UC Ilot Eglise 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.
- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- L'extension\* d'une construction\* implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant ou en continuité du bâtiment existant.
- En cas de réhabilitation avec extension en surélévation, la distance par rapport à la limite séparative peut être comprise entre 2 et 5 m.

### **Article UC Ilot Eglise 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Ilot Eglise 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Ilot Eglise 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est fixé à 3 niveaux.

### **Article UC Ilot Eglise 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Ilot Eglise 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### **Article UC Ilot Eglise 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC, à l'exception des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Ilot Eglise 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Ilot Eglise 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### Article UC Keruchen 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Keruchen 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les commerces et services assimilés<sup>▲</sup> doivent respecter les natures d'activités et les surfaces interdites dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.
- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts doivent constituer le complément d'une activité située sur la même unité foncière,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux doivent être liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone.
- Toute opération de logements de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables\*, dont 30% de logements locatifs conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables\*.

### Article UC Keruchen 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Keruchen 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Keruchen 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Keruchen 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6



## **Article UC Keruchen 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives

Toutefois, l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## **Article UC Keruchen 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Keruchen 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Keruchen 10 – hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21,50 mètres à compter du sol naturel.

## **Article UC Keruchen 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UC.

En outre pour les grands volumes il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes et du traitement des façades.

Le blanc pur peut être utilisé ponctuellement ou sur les façades non vues de l'espace public.

## **Article UC Keruchen 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Keruchen 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Keruchen 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Keruchen 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC La Cantine 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC La Cantine 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones, à l'exception de l'obligation de réalisation de logements à coûts abordables\*.

### **Article UC La Cantine 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC La Cantine 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC La Cantine 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC La Cantine 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sur le boulevard Léopold Maissin, les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique ci-après. Pour les autres voies et emprises publiques\*, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement\*,
- soit à une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement\*.

### **Article UC La Cantine 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

### **Article UC La Cantine 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC La Cantine 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC La Cantine 10 – hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres NGF

## **Article UC La Cantine 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC La Cantine 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC La Cantine 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC.

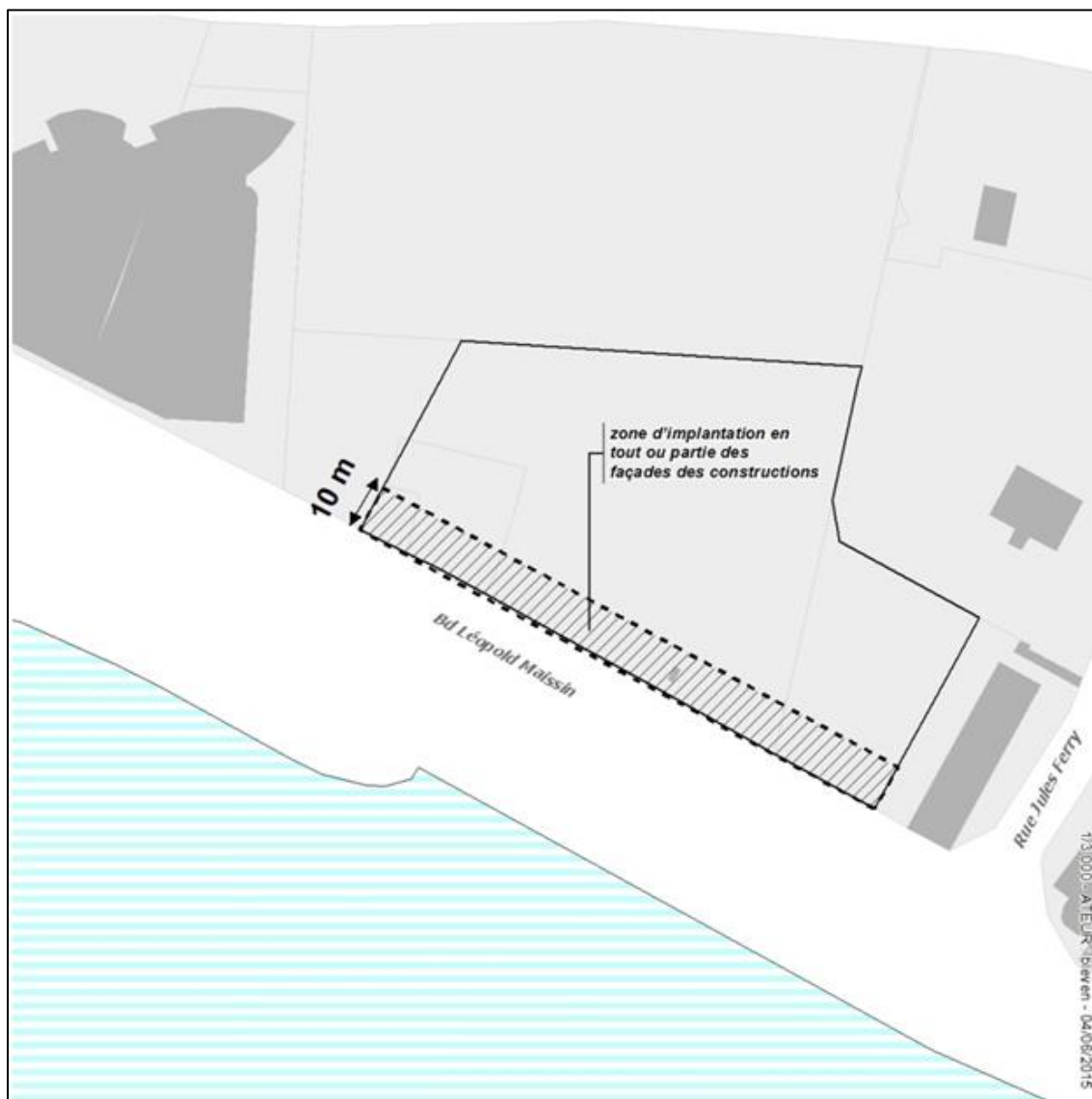
## **Article UC La Cantine 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC La Cantine 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR UC La Cantine- LE RELECQ-KERHUON



### **Article UC Lanroze 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Lanroze 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Lanroze 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Lanroze 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Lanroze 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Lanroze 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique ci-après.

### **Article UC Lanroze 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite séparative\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.
- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Lanroze 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Lanroze 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Lanroze 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est défini comme suit, en fonction des secteurs représentés sur le document graphique ci-après:

- Secteur A : 4 niveaux\*
- Secteur B : 3 niveaux\*
- Secteur C : 5 niveaux\* côté entrée du parking semi-enterré
- Secteur D : 4 niveaux\* côté entrée du parking semi-enterré.

## **Article UC Lanroze 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Lanroze 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Lanroze 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Lanroze 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Lanroze 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Lanroze – BREST





### Article UC Les hauts de Jaurès 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Les hauts de Jaurès 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Les hauts de Jaurès 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Les hauts de Jaurès 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Les hauts de Jaurès 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Les hauts de Jaurès 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans cette zone **deux bandes de constructibilité\*** sont définies : **une bande de constructibilité\* principale** d'une profondeur de 17 m à compter de l'alignement\* et **une bande de constructibilité\* secondaire** qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.

Dans la **bande de constructibilité principale\*** de 17 m à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter selon le document graphique ci-après.

### Article UC Les hauts de Jaurès 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la **bande de constructibilité principale**, les constructions doivent être implantées en limite séparative.

Dans la **bande de constructibilité secondaire**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 10 – hauteur maximale des constructions**

Dans la **bande de constructibilité principale**, le nombre maximal de niveaux des constructions doit respecter le document graphique ci-après.

Dans la **bande de constructibilité secondaire**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 1 niveau.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Nouvelle construction,

Dans le cas d'une construction nouvelle, une liberté de conception architecturale est laissée sous réserve du respect des autres articles du présent règlement, pour proposer une architecture représentative de son temps. Le projet doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère.

La construction doit être réalisée en plots qui doivent nouer un dialogue urbain cohérent avec les bâtiments situés de l'autre côté de la rue Jean-Jaurès.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Les hauts de Jaurès 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Les Hauts de Jaurès - BREST



.....	Implantation du bâti à l'alignement
→	Transparence visuelle à partir du R+2. Obligatoire dans l'axe de la rue du Vercors
Hauteur :	
	R+2 avec linéaire de façade implanté à l'alignement
////	R+4

## **UC Pen ar c'hoat – GUILERS**

---

### **Article UC Pen ar c'hoat 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions\* destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

### **Article UC Pen ar c'hoat 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone,
- les bureaux et les activités compatibles avec le caractère de la zone,
- Les travaux de modification, d'extension de construction dès lors qu'ils respectent le caractère de la zone.

### **Article UC Pen ar c'hoat 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Pen ar c'hoat 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Pen ar c'hoat 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Pen ar c'hoat 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

### **Article UC Pen ar c'hoat 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter:

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les constructions\* à usage d'habitation édifiées sur des parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 m.

L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### **Article UC Pen ar c'hoat 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Pen ar c'hoat 9 - emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 60% dans le « sous-secteur a » et à 80% dans le « sous-secteur b ».

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

### **Article UC Pen ar c'hoat 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* pour les constructions\* est fixé à 3 niveaux\* dans le « sous-secteur a » et à 4 niveaux\* dans le « sous-secteur b ».

La hauteur\* des constructions annexes\* est limitée à deux niveaux\*.

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

### **Article UC Pen ar c'hoat 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC sauf pour les clôtures\* donnant sur l'espace public central (secteur c) qui doivent être traitées comme suit :

Pour les clôtures\* situées au nord de l'espace public central : muret de pierres sèches naturelles d'une hauteur\* minimale de 1 m, pouvant être surmonté d'un ouvrage claire-voie en bois, et d'une hauteur\* totale maximale de 1,60 m,

Pour les clôtures\* situées au sud de l'espace public central : haie de hêtres et de charmes, complétée le cas échéant d'arbres fruitiers, doublée d'un grillage placé à 0,60 m à l'intérieur de la propriété.

Dans les deux cas les portails et portillons doivent être en bois.

### **Article UC Pen ar c'hoat 12- obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Normes pour véhicules automobiles pour l'habitation : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les autres destinations il est fait application des règles de la zone UC y compris pour les normes relatives aux cycles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article UC Pen ar c'hoat 13- espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

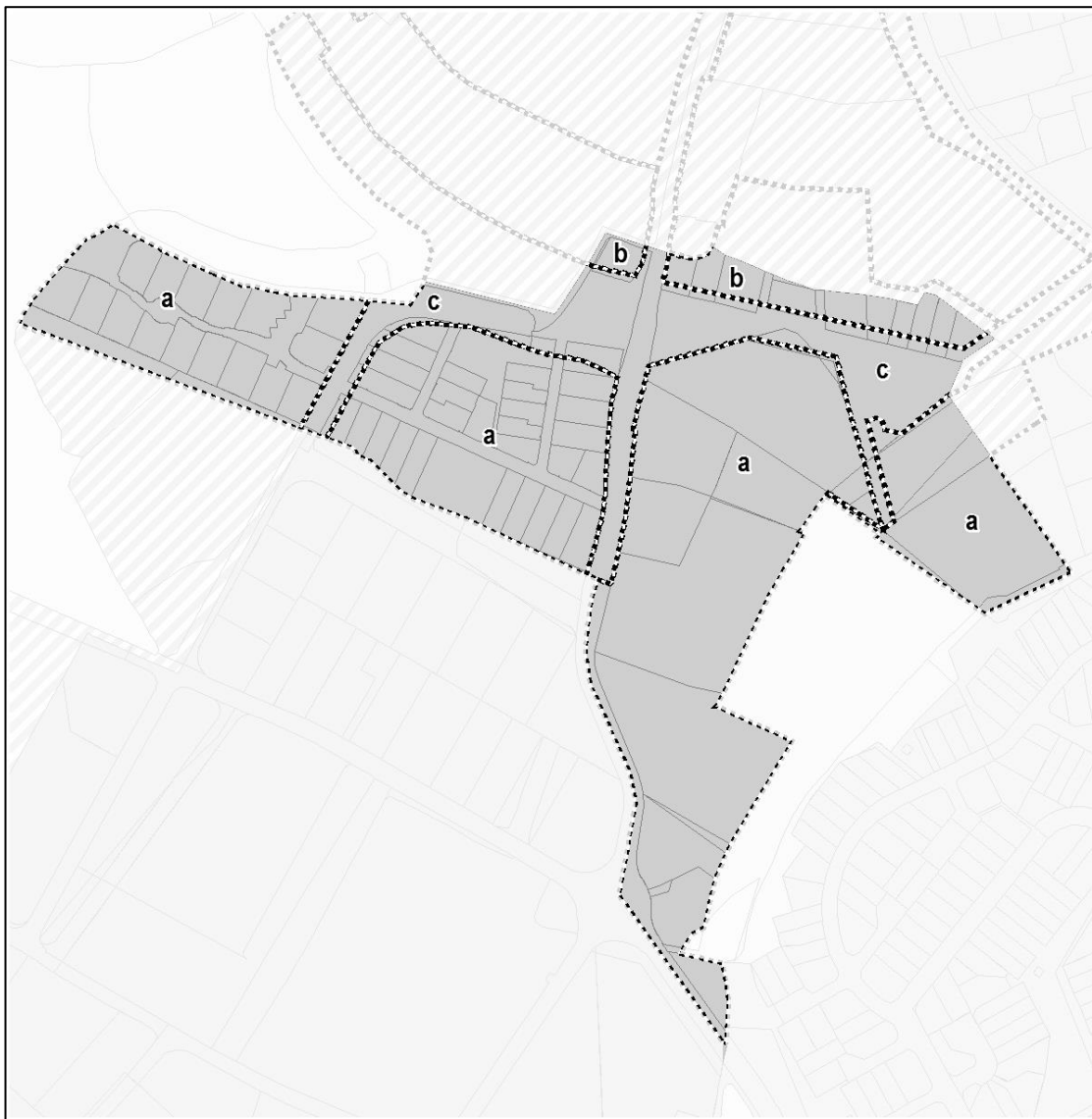
## Article UC Pen ar c'hoat 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC Pen ar c'hoat 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

### DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LES SECTEURS UC Pen ar c'hoat – GUILERS



### Article UC Petit jardin 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Petit jardin 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Petit jardin 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Petit jardin 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Petit jardin 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Petit jardin 6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter soit à l'alignement\* soit dans le respect des zones d'implantation\* des façades inscrites au document graphique UC « Petit jardin » ci-après.

### Article UC Petit jardin 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension\* des constructions\* existantes, qui doivent être implantée soit en limite séparative\*, soit en conservant un recul identique à l'existant.

### Article UC Petit jardin 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Petit jardin 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Petit jardin 10 - hauteur maximale des constructions**

Dans le secteur 1 délimité sur le plan, la hauteur\* maximale des constructions\* est de 6 niveaux\* à l'égout du toit ou à l'acrotère\* de terrasse.

Dans le secteur 2 délimité sur le plan, la hauteur\* maximale des constructions\* est de 3 niveaux\* à l'égout du toit ou à l'acrotère\* de terrasse.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, élévateurs etc.) ne sont pas soumises à la règle de hauteur\* sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

## **Article UC 11 Petit jardin 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UC Petit jardin 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Petit jardin 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Petit jardin 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Petit jardin 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

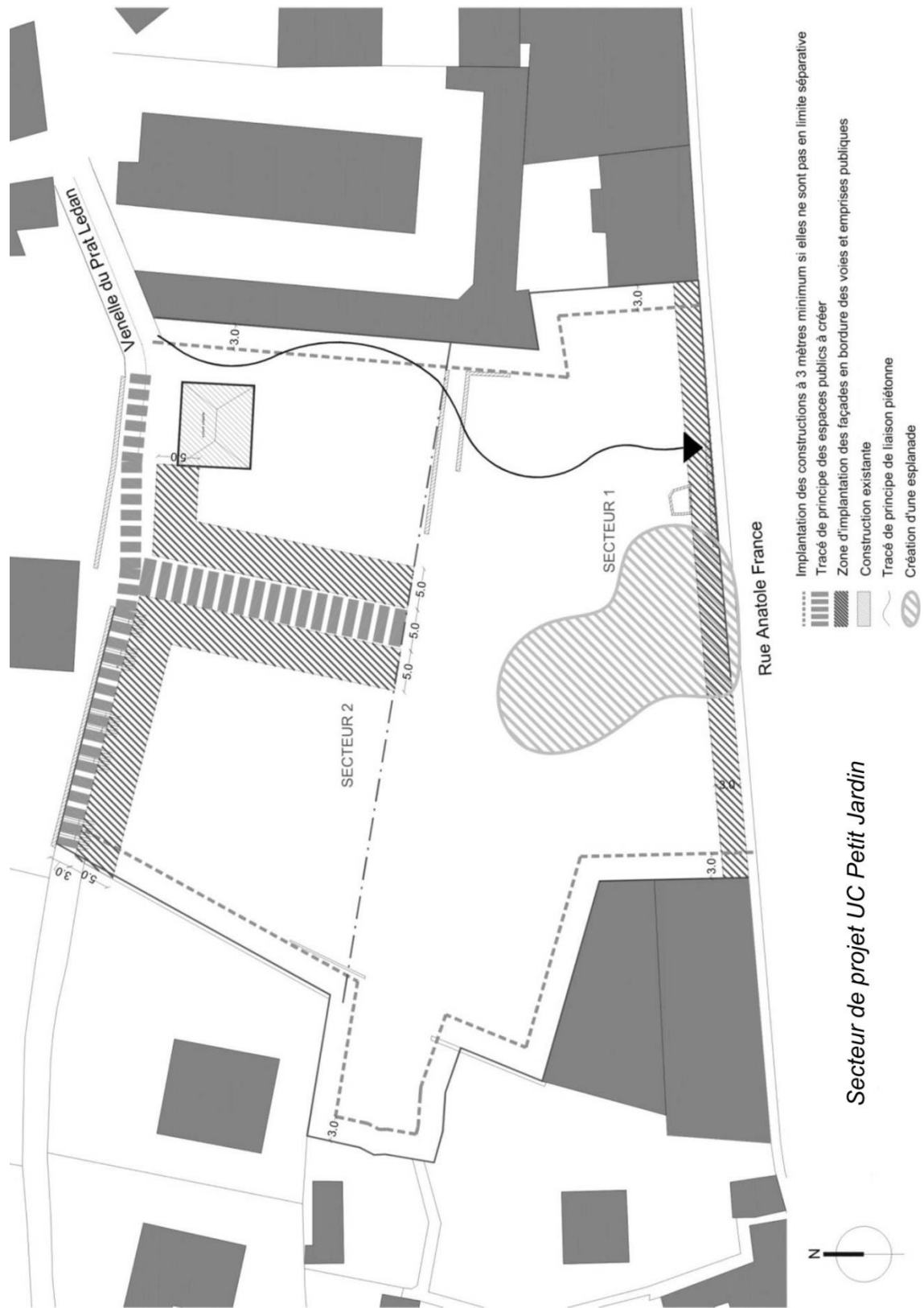
Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Petit jardin – BREST



## **UC Point du jour - BREST**

---

### **Article UC Point du jour 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Point du jour 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone.
- Toute opération de logements de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 25% de logements à coûts abordables\*.

### **Article UC Point du jour 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Point du jour 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### **Article UC Point du jour 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Point du jour 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter soit entre 0 et 10 m de l'alignement soit en conservant un recul identique aux constructions existantes.

### **Article UC Point du jour 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Point du jour 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Point du jour 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Point du jour 10 - hauteur maximale des constructions**

Le document graphique ci-après délimite deux secteurs :

- Dans le secteur 1, la hauteur\* maximale des constructions est de 20 m
- Dans le secteur 2, la hauteur\* maximale des constructions est de 37 m.

## **Article UC Point du jour 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Point du jour 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Point du jour 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Point du jour 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

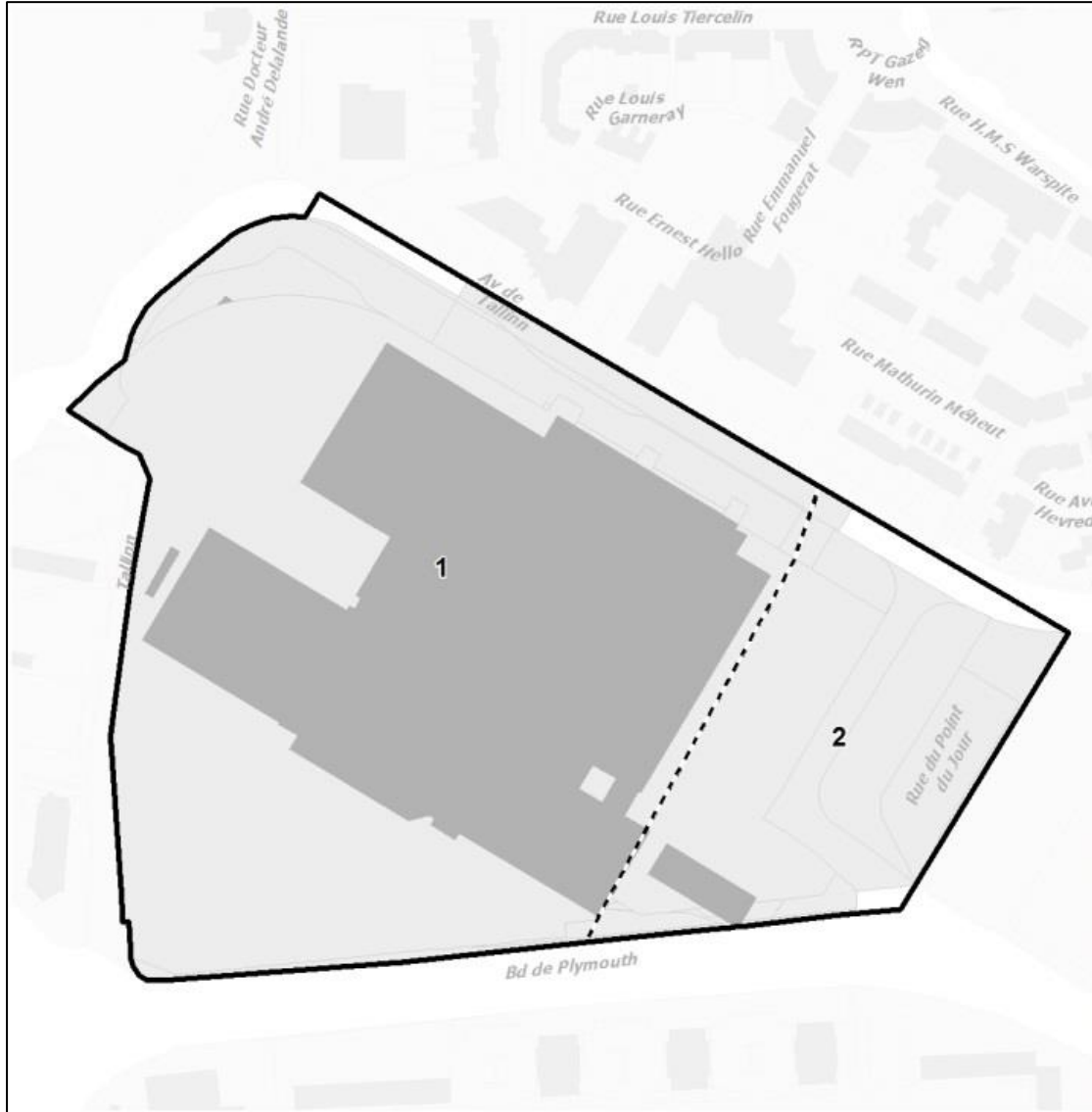
## **Article UC Point du jour 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR UC Point du Jour - BREST



## UC Pompidou - BREST

---

### Article UC Pompidou 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Pompidou 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Pompidou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Pompidou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

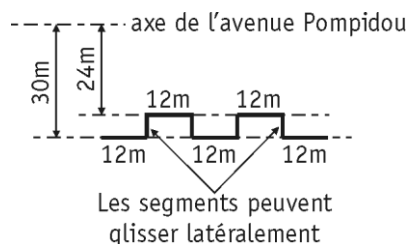
### Article UC Pompidou 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Pompidou 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de l'avenue Georges Pompidou, il est défini deux reculs obligatoires consécutifs par rapport à l'axe de la voie :

- un recul de 24 m, sur des segments longitudinaux de 12 m;
- un recul de 30 m, en alternance du recul précédent, sur des segments de 12 m.

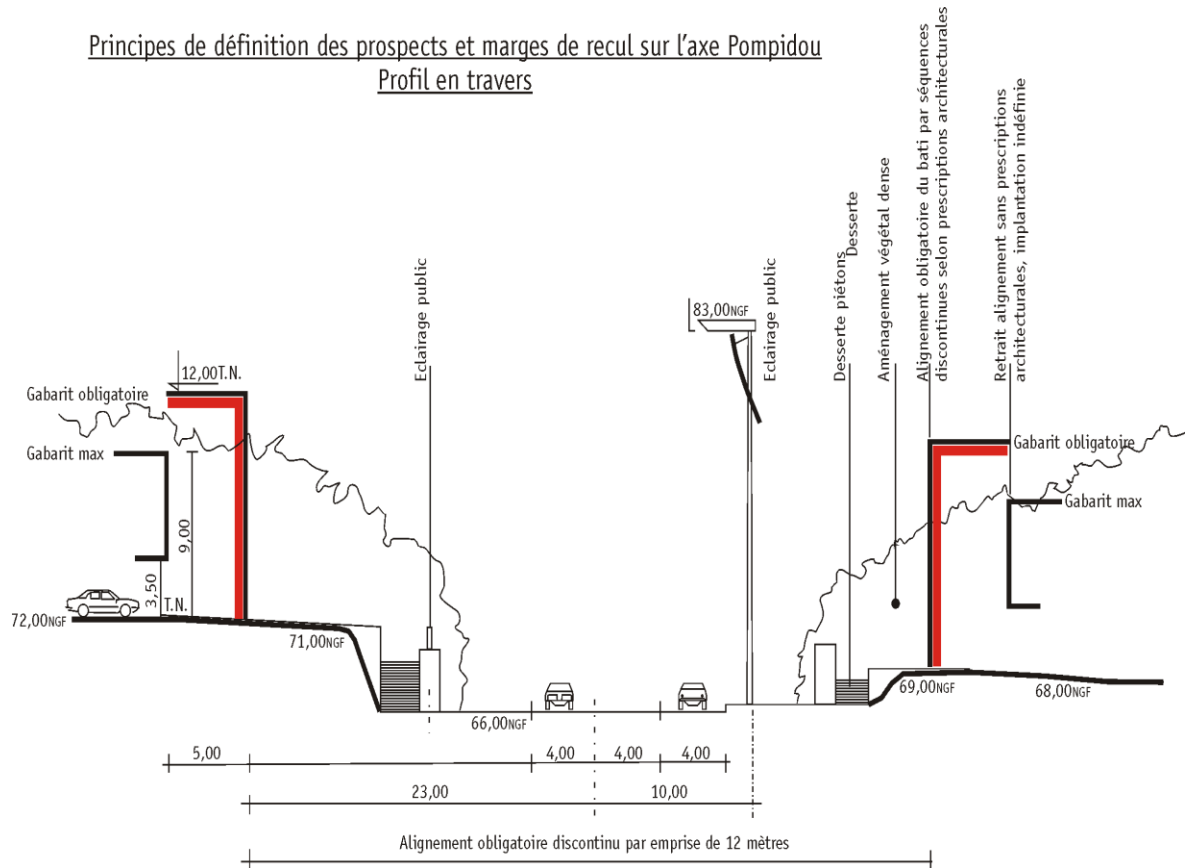


En bordure des autres voies de ce secteur, les constructions\* doivent s'implanter à 3 m de l'alignement\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Principes de définition des prospects et marges de recul sur l'axe Pompidou  
Profil en travers



## Article UC Pompidou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur\* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

## Article UC Pompidou 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UC Pompidou 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol\* est limitée à 70 % de la surface du terrain, support de l'opération.

Article UC Pompidou 10 - hauteur maximale des constructions

\* Voir le lexique chapitre 6

- A l'intérieur d'une bande de 10 m à partir de l'alignement\* obligatoire discontinu à 24 m boulevard Pompidou, la hauteur\* est exprimée en gabarit total obligatoire, d'une hauteur\* totale de 4 niveaux\*, pour les constructions\* réalisées par segment de 12 m,
- Pour les autres constructions\*, la hauteur\* maximale est fixée à 4 niveaux\* pour les constructions\* dans les créneaux à 24 m, sur une profondeur de 20 m ; au-delà, et pour les créneaux en alternance (alignement\* à 30 m), la hauteur\* maximale est de 3 niveaux\*.

## **Article UC Pompidou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Architecture**

L'architecture des constructions\* doit être homogène sur la totalité des plots édifiés en façade du avenue Georges Pompidou sur les segments de 12 m définis à l'article 6.

### **Façades**

L'emploi de matériaux, pierres appareillées ou tout traitement similaire (placage pierres agrafées, béton architectonique...) est obligatoire pour les façades des plots de 12 m.

### **Toitures**

Dans la limite du gabarit de 4 niveaux\* de hauteur\* (plot), les toitures terrasses sont obligatoires. Le gabarit d'immeuble doit intégrer tous les éléments de superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs...) non visibles depuis l'avenue Georges Pompidou.

Dans les limites du gabarit autorisé, le couronnement des immeubles par auvent est autorisé dans la limite des débords admis en surplomb.

### **Coffrets et citernes**

Les coffres de branchement doivent être obligatoirement intégrés à l'architecture du bâtiment, ils sont interdits en façade sur l'avenue Georges Pompidou.

Les citernes (gaz, etc.) sont interdites en façade sur l'avenue Pompidou.

### **Ordures ménagères**

Les emplacements pour containers sont interdits en façade sur l'avenue Georges Pompidou, ils doivent être prévus sur les autres voies.

## **Article UC Pompidou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

En outre, les aires de stationnement réalisées ne doivent pas modifier la topographie naturelle des sols.

## **Article UC Pompidou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Une bande paysagère est obligatoire dans les marges de recul\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Pompidou 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Pompidou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.



### Article UC Pontanézen 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Pontanézen 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Pontanézen 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Pontanézen 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

### Article UC Pontanézen 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Pontanézen 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le document graphique indique les alignements\* ou les marges minimales de recul\* par rapport aux voies et emprises publiques\*.

Si aucune marge de recul\* ne figure, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 2 m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul\* : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements\*, les saillies\* traditionnelles, les éléments architecturaux\*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur\* comprise entre 2,50 m et 3 m et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

### Article UC Pontanézen 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul\* par rapport aux limites séparatives\*.

Si aucune indication ne figure sur le document graphique, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à une distance au moins égale au tiers de la hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère\* de terrasse,

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Soit en limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L’extension\* des constructions\* existantes, implantées différemment des règles définies ci-dessus, peut se faire en conservant un recul identique à l’existant,
- Les constructions\* situées en limite d’emprise grevée d’une servitude de passage public peuvent s’implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 m.

Ces règles s’appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements\*, saillies\* de toiture, balcons\*, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d’entrée n’étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

### **Article UC Pontanézen 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions\* non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, s’il s’agit de deux constructions\* à usage d’habitation non jointives elles doivent être implantées à une distance, l’une par rapport à l’autre, égale au moins au tiers de la hauteur\* mesurée à l’égout de toiture ou à l’acrotère\* de terrasse du bâtiment le plus élevé.

### **Article UC Pontanézen 9 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur - emprise au sol des constructions**

Il n’est pas fixé de règles.

### **Article UC Pontanézen 10 - hauteur maximale des constructions**

Le document graphique ci-après indique, en nombre de niveaux\*, les hauteurs minimales et/ou maximales des constructions\*.

Si aucune définition de hauteur\* n’est indiquée, les constructions\* reprennent les règles de la zone UC.

### **Article UC Pontanézen 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de la zone UC s’appliquent, à l’exception des règles relatives aux clôtures\*.

#### **Clôtures**

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction de passage, protection aux vues, isolement complet, etc.), les diverses solutions suivantes peuvent être utilisées ou combinée :

- Simples haies vives, doublées ou non d’un grillage noyé dans la haie,
- Talus naturel ou artificiel,
- Muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- Ecrans végétaux constitués d’essences locales,
- Mur en maçonnerie (béton ou aggloméré enduit) ou traité et couronné à l’ancienne (grille),
- Grille métallique.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture\*.  
Toute clôture\* ne doit pas dépasser 1,80 m sauf à en démontrer la nécessité.

### **Article UC Pontanézen 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Pontanézen 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UC.

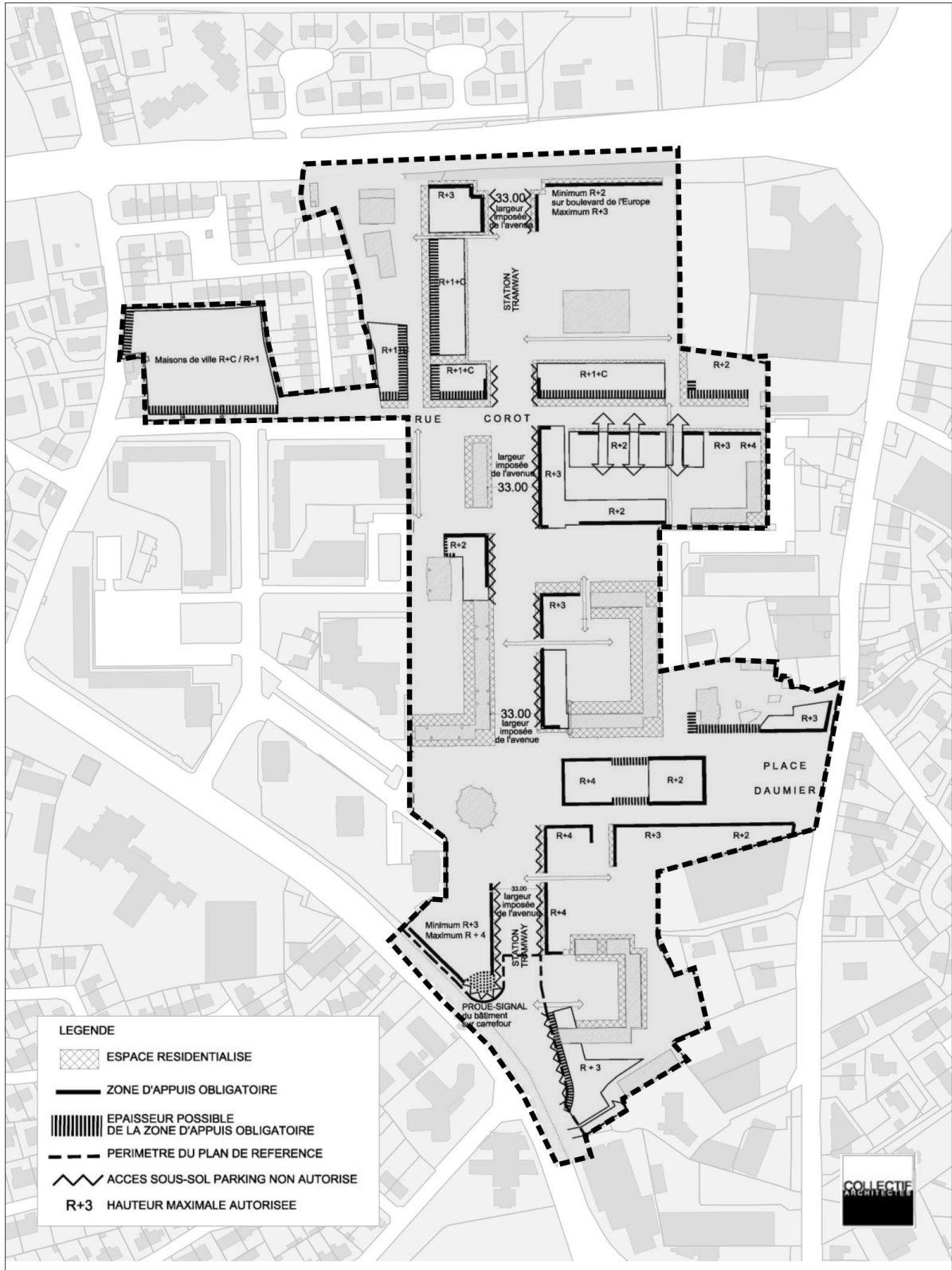
### **Article UC Pontanézen 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Pontanézen 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Pontanézen – BREST



### Article UC Port de commerce 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les dépôts et stockages à l'air libre, à l'exception du secteur 3 s'ils sont liés à une activité présente sur le site,
- Toutes les constructions\*, dans le secteur 4D, sur la zone située en pied de falaise entre les rues Poullic al Lor et Amiral Troude,
- L'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

### Article UC Port de commerce 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Port de commerce 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

La création de nouvel accès sur voie est interdite dès lors que le symbole « interdiction d'accès » figure sur les documents graphiques ci-après.

### Article UC Port de commerce 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC Port de commerce 5- superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Port de commerce 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter selon les zones d'appuis figurant aux documents graphiques ci-après. En secteur 2, les constructions devront respecter un même alignement le long de la rue des Colonies.

A défaut d'indication particulière, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Soit à une distance\* minimale de 2 mètres de l’alignement\*

L’extension\* d’une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l’existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## **Article UC Port de commerce 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s’implanter :

- Soit en fonction des documents graphiques de la zone UC Port de commerce,
- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* minimale de 4 m des limites séparatives\*.

L’extension\* d’une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l’existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## **Article UC Port de commerce 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC Port de commerce 9 - emprise au sol des constructions**

Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC Port de commerce 10 – hauteur maximale des constructions**

Les documents graphiques mentionnés ci-après sont insérés à la fin du règlement de la zone UC Port de commerce.

La hauteur\* maximale des constructions\* est définies à compter du terrain naturel ou, le cas échéant, de la cote du premier niveau de plancher dans les secteurs soumis au risque de submersion marine délimité sur le document graphique 3. Elles sont fixées comme suit :

- Secteur 1 : La hauteur\* maximale des constructions\* est de 14 mètres. Elle peut être portée à 18 mètres en secteurs 1A et 1B, sous réserve que le dernier niveau soit traité en attique\*.
- Secteur 2 : La hauteur\* maximale des constructions\* est de 24 mètres.
- Secteur 3 : La hauteur\* maximale des constructions\* est de 15 mètres.
- Secteur 4 : La hauteur\* maximale des constructions\* est de 15 mètres excepté en secteurs 4B et 4C où elle est de 18m.
- Secteur 5 : La hauteur\* maximale des constructions\* est de 12 mètres.

## **Article UC Port de commerce 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les documents graphiques mentionnés ci-après sont insérés à la fin du règlement de la zone UC Port de commerce.

- Dans le secteur 1A :

Les deux premiers niveaux des bâtiments devront permettre la continuité visuelle entre le quai de la Douane et le quai Eric Tabarly, comme indiqué sur le document graphique.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC** Port de commerce **12 – obligations imposées en matière de réalisation d’aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC** Port de commerce **13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC** Port de commerce **14 - coefficient d’occupation des sols**

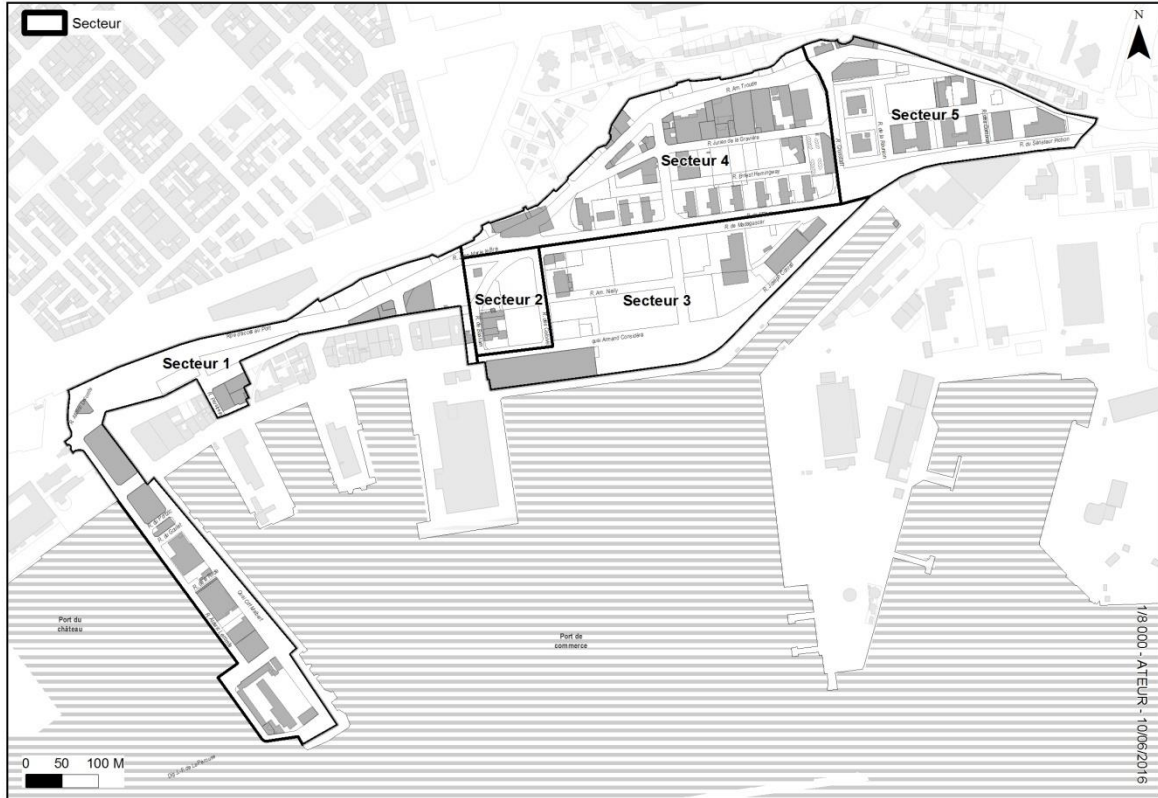
Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC** Port de commerce **15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

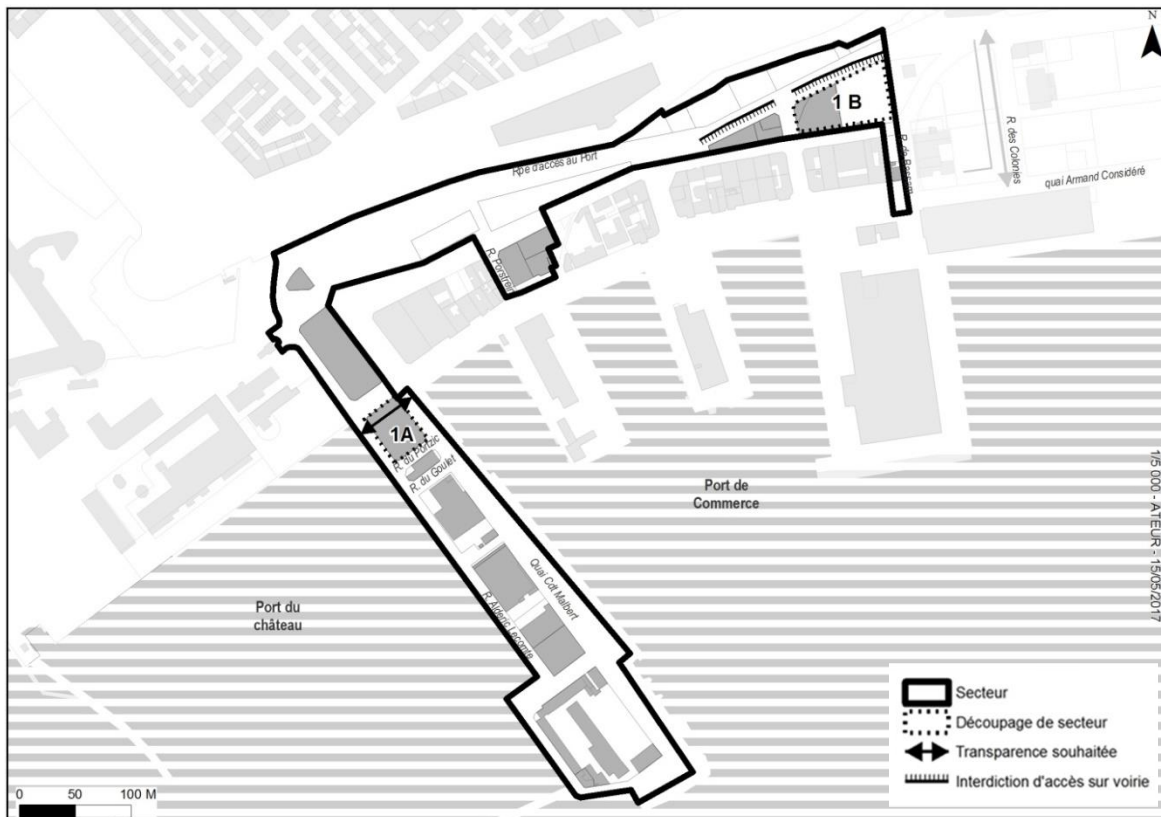
Il est fait application des règles de la zone UC.

# DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Port de commerce – Brest

Plan de repérage des secteurs



UC Port de commerce – Brest / Secteur 1

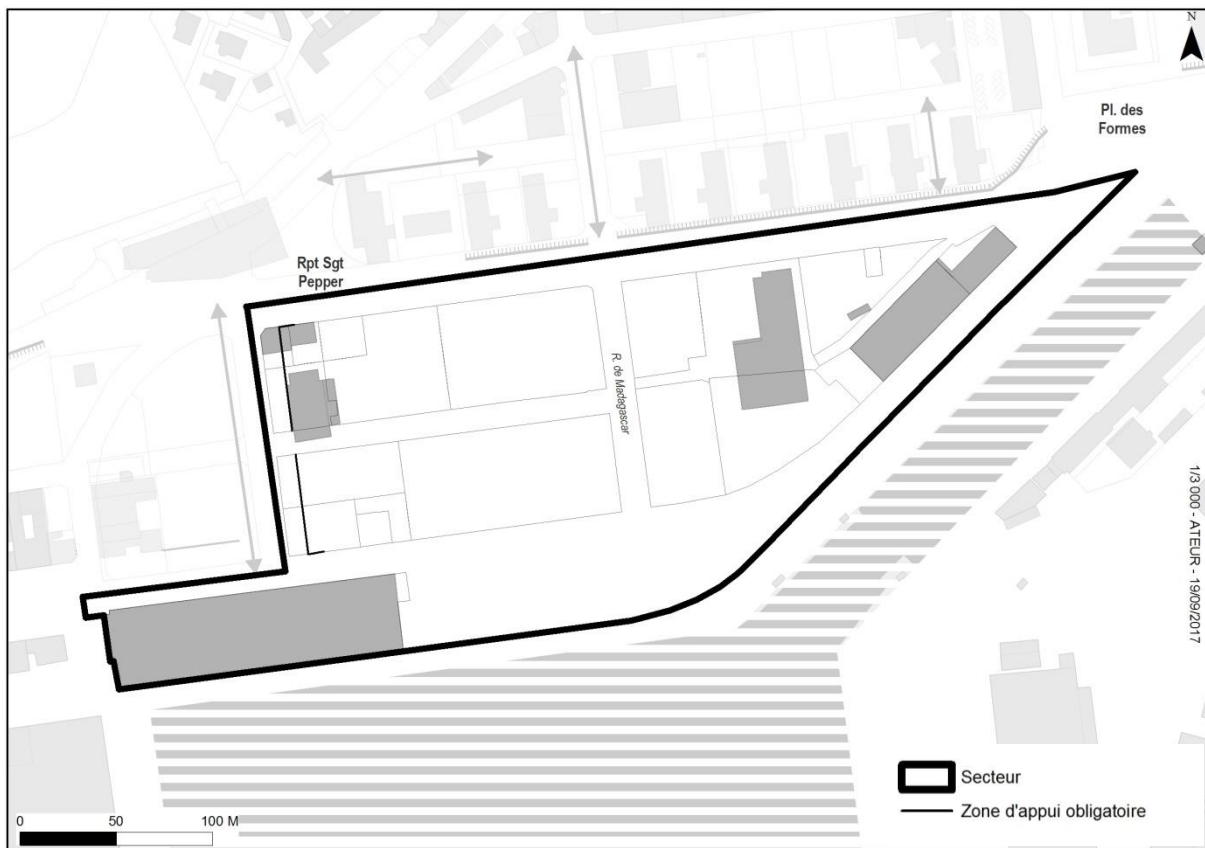




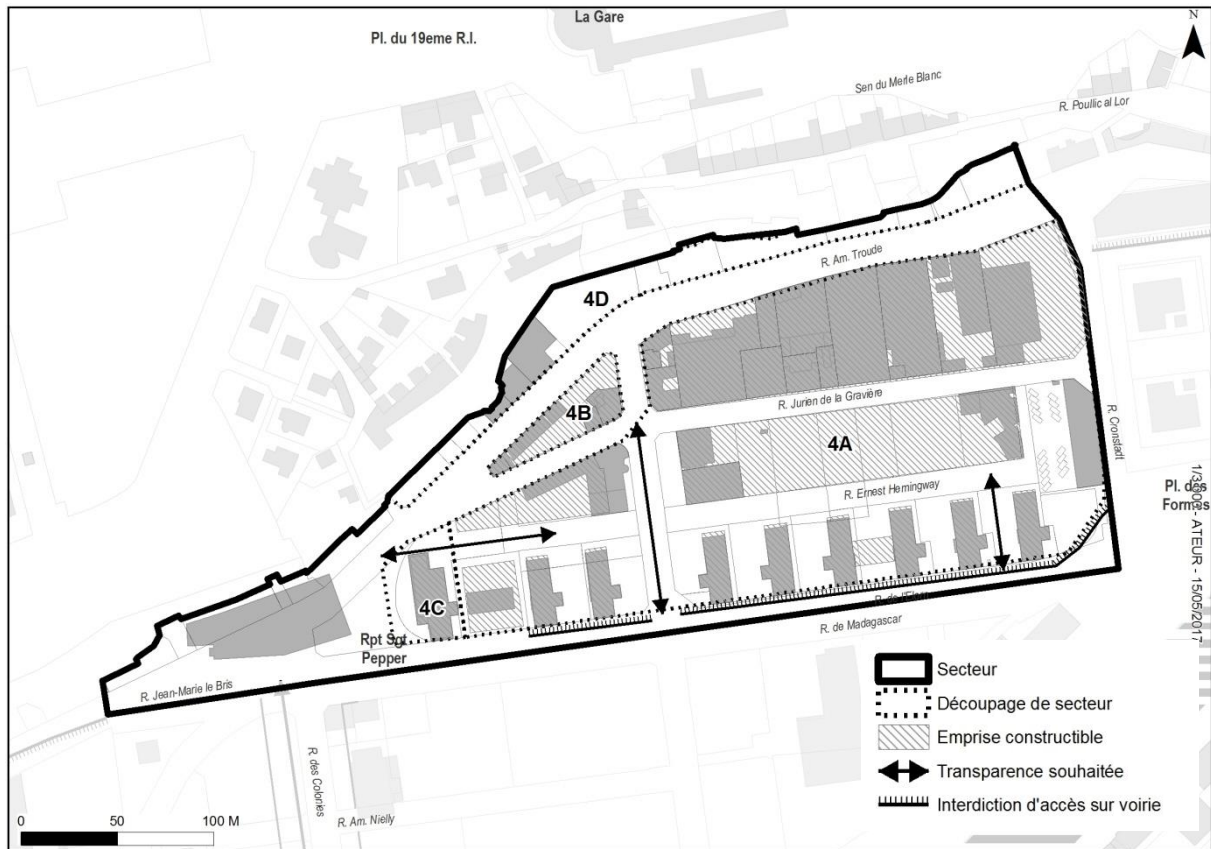
UC Port de commerce – Brest / Secteur 2



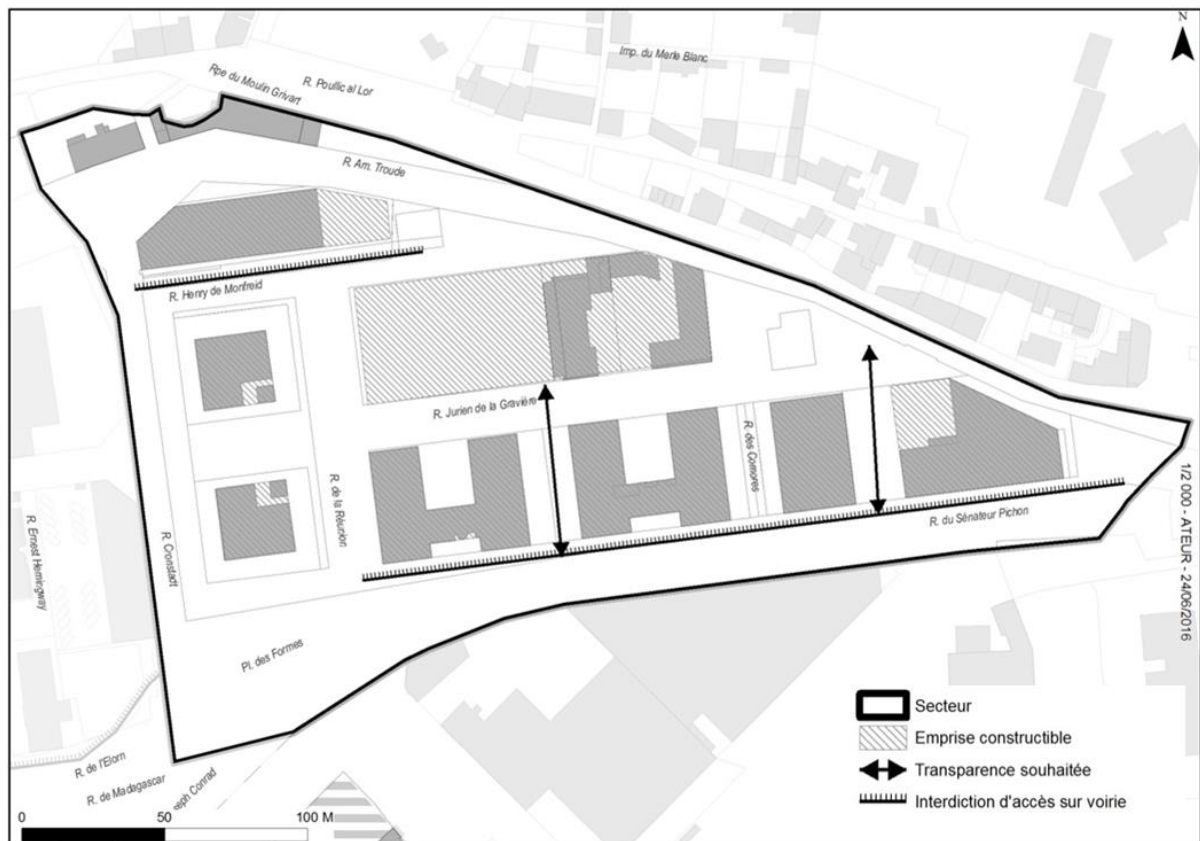
UC Port de commerce – Brest / Secteur 3



UC Port de commerce – Brest / Secteur 4



UC Port de commerce – Brest / Secteur 5



### Article UC Prat pip 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, toute installation classée entraînant des périmètres de protection,
- Les terrains de camping, les carrières,
- Dans les secteurs de commerces et services assimilés▲ interdits identifiés sur le document graphique N°3, l'implantation\* de commerces et services assimilés▲ indiqués dans le tableau A, figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.

### Article UC Prat pip 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements\*, les exhaussements\* de sols, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement de l'entreprise.

### Article UC Prat pip 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC Prat pip 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En complément de l'article 4 des règles communes à l'ensemble des zones, il est précisé que le débit d'une pluie décennale est régulé à l'échelle de la zone de Prat Pip, dans la limite d'un coefficient d'imperméabilisation de la parcelle de 0,7. Si la parcelle présente un coefficient d'imperméabilisation supérieur, un complément de régulation doit être réalisé.

### Article UC Prat pip 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Prat pip 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations des constructions\* figurent sur le document graphique ci-après.

En l'absence d'indications graphiques les constructions\* doivent s'implanter :

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

- A une distance\* minimale de 5 m par rapport à l’alignement\* des voies publiques. Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver, le recul de 5 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.
- A une distance\* minimale de 2 m par rapport à l’alignement\* des autres espaces publics (vallon paysager, liaisons douces, ...), ou à l’alignement\* de ceux-ci.

Les constructions\* et équipements techniques\* liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d’énergie, au stockage des ordures, doivent s’implanter :

- Soit à l’alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 2 m par rapport à l’alignement\*.

## **Article UC Prat pip 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 5 m des limites séparatives\*.

En limites séparatives\* périphériques de la zone, les constructions\* doivent s’implanter à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment.

Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver, le recul de 5 m doit être compté à partir du pied de ces structures paysagères.

## **Article UC Prat pip 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC Prat pip 9 – emprise au sol des constructions**

Il n’est pas fixé de règles.

## **Article UC Prat pip 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions\* est exprimée en cotes altimétriques définies par des niveaux\* NGF.

La hauteur\* résultant des règles ci-après est une hauteur\* hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n’est autorisée que l’édification d’éléments techniques d’emprises limitées absolument nécessaires.

En outre, ces limites imposées n’empêchent pas que des parties du projet soient secondairement à des hauteurs moindres.

Dans le secteur UZ62-a, la hauteur\* des constructions\* est déterminée selon les règles suivantes en fonction de sept sous-secteurs représentés sur le document graphique ci-après.

- a1 : hauteur\* des constructions\* comprise entre les cotes 102 NGF et 108 NGF,
- a2 : hauteur\* des constructions\* comprise entre les cotes 103 NGF et 106 NGF,

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- a3 : hauteur\* maximale des constructions\* fixée à la cote 106 NGF,
- a4 : hauteur\* des constructions\* imposée à la cote 104 NGF,
- a5 : hauteur\* maximale des constructions\* fixée à la cote 104 NGF,
- a6 : hauteur\* des constructions\* imposée à la cote 103,
- a7 : hauteur\* maximale des constructions\* fixée à la cote 99 NGF.

Dans le secteur UZ62-b, la hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à la cote 106 NGF.

Toutefois, la hauteur\* peut être augmentée de 2 m ou abaissée de 1 m par rapport aux hauteurs maximales ou aux hauteurs imposées.

## **Article UC Prat pip 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **L'aspect des matériaux et les couleurs**

La couleur des toitures doit être choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- Protection lourde : gravillon gris – blanc,
- Auto-protégé : gris clair ou vert,
- Membrane : gris clair,
- Bac acier : gris clair,
- Zinc : naturel.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Tout pastiche de style régional ou ancien,
- Les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles ou en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- Au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
- A l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ou similaire),
- Et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse,...

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, ...), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture doivent être choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur doit être utilisé ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires peuvent être autorisées dans la mesure où elles contribuent à la cohérence architecturale du bâtiment et qu'elles soient présentes en proportion limitée.

### **Les clôtures**

Les clôtures\* doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit.

La clôture\* doit entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions\*.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture\* existante. Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

Dans le cas d'une clôture\* projetée le long d'une voie n'étant pas bordée d'un trottoir, celle-ci doit être implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique\*.

### **Article UC Prat pip 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Prat pip 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations,**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Prat pip 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Prat pip 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

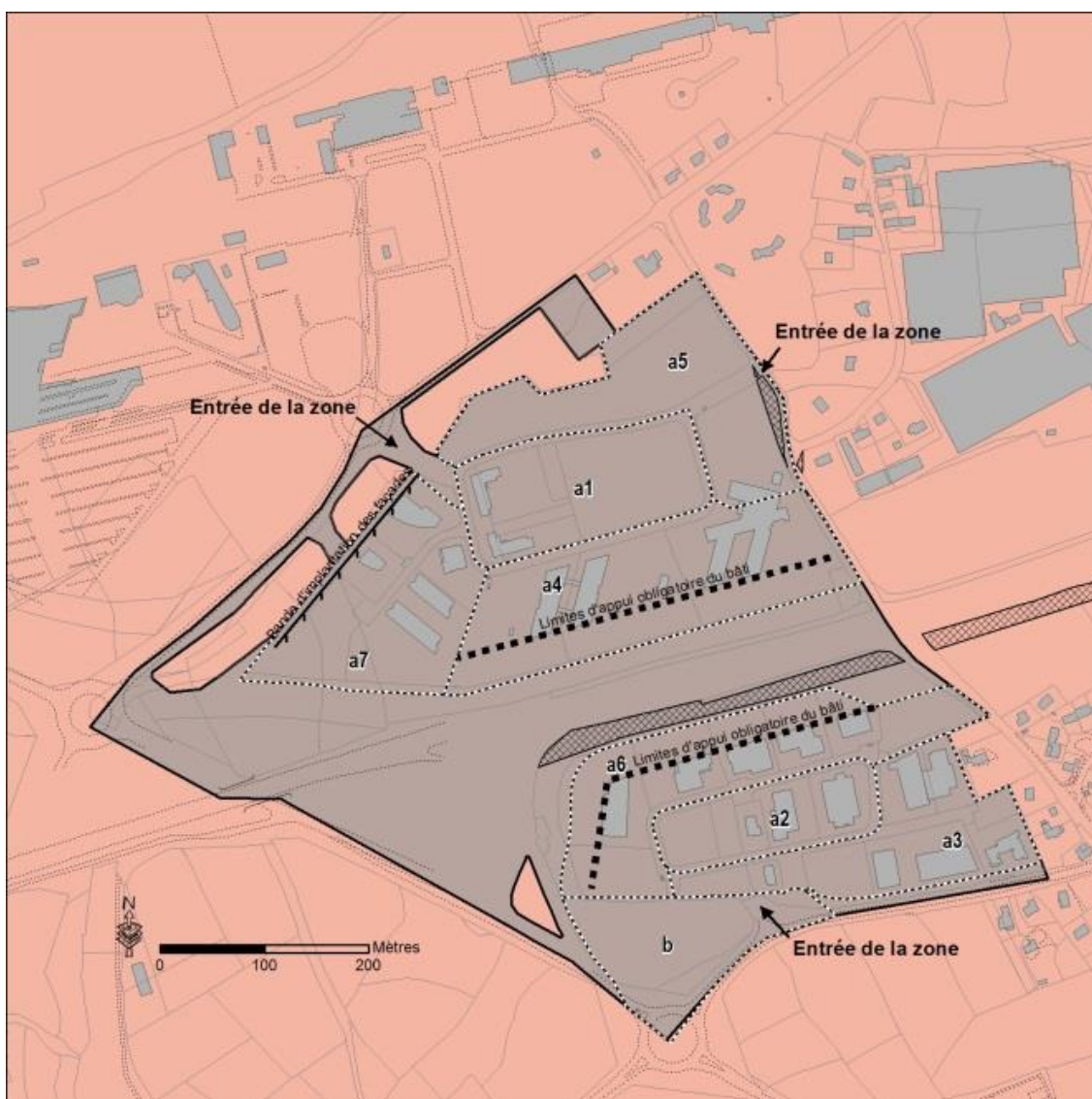
Il est fait application des règles de la zone UC.

.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UC Prat pip - GUIPAVAS



### Article UC Proudhon 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Proudhon 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UC.

### Article UC Proudhon 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC Proudhon 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UC Proudhon 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UC Proudhon 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit en fonction de l'implantation\* des constructions\* existantes du même côté de la voie. Si les constructions\* voisines ont un recul uniforme, la distance\* de retrait sera identique au recul uniforme constaté. Si les constructions\* voisines ont des reculs différents, la distance\* de retrait est identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique n°1, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m,
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



## **Article UC Proudhon 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 2 m de la limite séparative\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.
- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m,
- L'extension\* d'une construction\* implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant.

## **Article UC Proudhon 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Proudhon 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Proudhon 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est de 5 niveaux.

## **Article UC Proudhon 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UC Proudhon 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Proudhon 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **Article UC Proudhon 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UC Proudhon 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UC.

## **UC Saint Louis - BREST**

---

### **Article UC Saint Louis 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Saint Louis 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Saint Louis 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UC Saint Louis 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UC Saint Louis 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Saint Louis 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter conformément à la zone définie sur le document graphique ci-après.

### **Article UC Saint Louis 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter en limite séparative\*.

### **Article UC Saint Louis 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Saint Louis 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### **Article UC Saint Louis 10 – hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est de 17 m sur l'ensemble de la zone constructible définie sur le document graphique ci-après.

### **Article UC Saint Louis 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Saint Louis 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article UC Saint Louis 13 – espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UC Saint Louis 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

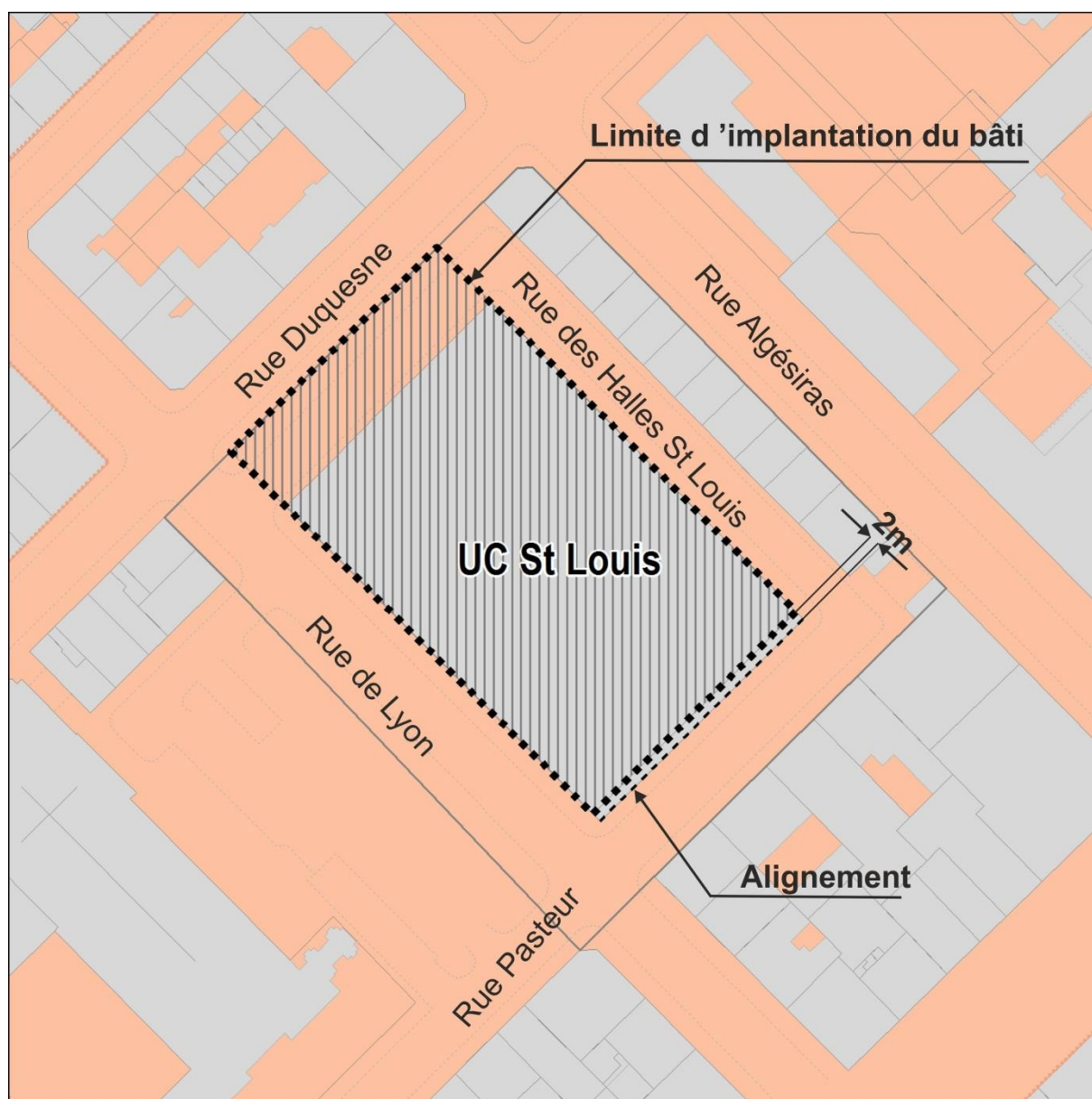
### **Article UC Saint Louis 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR UC <sub>Saint Louis</sub> – BREST



## 2-4 ZONES URBAINES UH ET UHT

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« Cette zone couvre des secteurs de l'agglomération dont la vocation dominante est l'habitat, elle correspond également aux villages identifiés au titre de la loi littoral. Elle peut accueillir des équipements collectifs d'intérêt général, des commerces\* et des activités compatibles avec l'habitat.

**La zone UHT** correspond aux hameaux traditionnels, ils représentent, sur une commune comme Plougastel-Daoulas par exemple, une part importante du tissu bâti avec des enjeux d'évolution spécifiques liés au caractère architectural des constructions\* d'une part et à la mise en œuvre des principes de la loi littoral d'autre part. Dans ces secteurs à dominante d'habitat il s'agira de permettre la densification dans le respect de la composition du hameau. »

### Article UH 1 et UHT 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces et services assimilés▲ d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les commerces et services assimilés▲, quelles que soient leurs surfaces, situés dans les secteurs de commerces interdits, identifiés dans le document graphique n°3.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les constructions\* destinées à l'industrie,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article UH2,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

### Article UH 2 et UHT 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables\*, dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% de logements en accession à coûts abordables\*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 30% de logements locatifs conventionnés et de 20% de logements en accession à coûts abordables\*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 25% de logements à coûts abordables\*.
- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article UH 3 et UHT 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

### Accès

En zone UH et UHT, en cas de division foncière, la largeur minimale d'accès\* au lot créé est de 2,50 m. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction du nombre de logements à desservir et de la longueur du dit accès\*.

En outre, sur une unité foncière originelle, un regroupement des accès\* peut être exigé s'il y a création de plus de 1 lot à bâtir.

### Voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article UH 4 et UHT 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article UH 5 et UHT 5 - superficie minimale des terrains constructibles

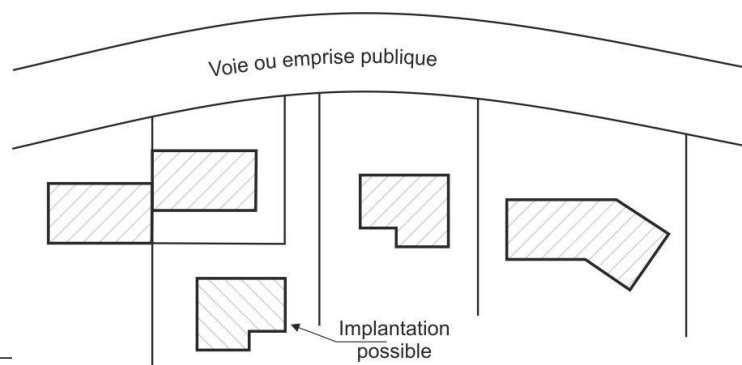
Il n'est pas fixé de règles.

## Article UH 6 et UHT 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Zone UH

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter en fonction de l'implantation\* des constructions\* existantes du même côté de la voie. Si les constructions\* voisines ont un recul uniforme, la distance\* de retrait doit être identique au recul constaté. Si les constructions\* voisines présentent des reculs différents, la distance\* de retrait doit être identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions\* de références, les constructions\* doivent s'implanter d'une manière homogène avec une distance\* maximale de 5m de l'alignement\*. Si deux voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, cette distance\* maximale ne s'applique qu'à l'une des voies. Si la configuration de l'accès à la parcelle ne permet pas une implantation dans le respect des règles précitées, la construction peut s'implanter au-delà des 5 m par rapport à l'alignement.



\* Voir le lexique chapitre 6

## Zone UHT

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique n°2 « plan des formes urbaines », en l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit en fonction de l'implantation\* des constructions\* existantes du même côté de la voie. Si les constructions\* voisines ont un recul uniforme, la distance\* de retrait doit être identique au recul constaté. Si les constructions\* voisines présentent des reculs différents, la distance\* de retrait doit être identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions\* de références, les constructions\* doivent s'implanter d'une manière homogène avec une distance\* comprise entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement\*.

Si deux voies bordent une parcelle sur des limites non contiguës, cette distance\* maximale ne s'applique qu'à l'une des voies. Si la configuration de l'accès à la parcelle ne permet pas une implantation dans le respect des règles précitées, la construction peut s'implanter au-delà des 6 m par rapport à l'alignement.

**Pour les zones UH et UHT**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- L'extension\* d'une construction\* implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## Article UH 7 et UHT 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les zones UH, UHT, les constructions\* doivent s'implanter :

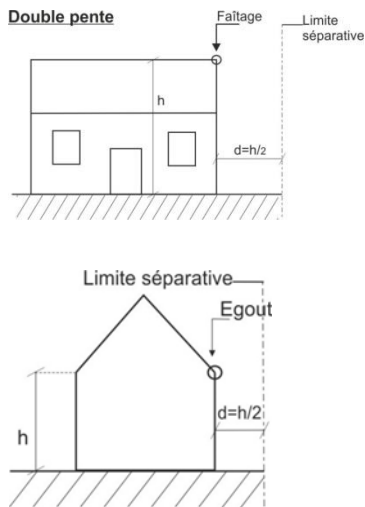
- Soit en limite séparative\* dans le respect des dispositions de l'article 10,
- Soit en retrait en respectant une distance\* au moins égale à la moitié de leur hauteur\* définie conformément aux schémas ci-après, sans pouvoir être inférieure à 2.50 m.

---

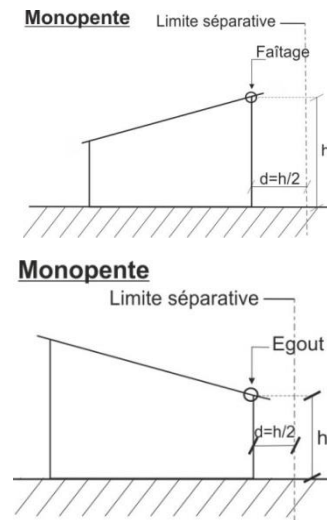
\* Voir le lexique chapitre 6



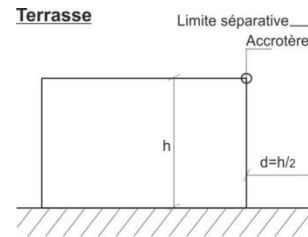
### Toiture double pente



### Toiture monopente



### Toiture terrasse



Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles énoncées ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## Article 8 UH et UHT 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UH 9 et UHT 9 - emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UH 10 et UHT 10 - hauteur maximale des constructions

### Zones UH et UHT

Le nombre maximal de niveaux\* des constructions\* est défini sur le document graphique N°2 « Plan des formes urbaines ».

### Zone UH

Pour les constructions\* bordant les axes structurants identifiés sur le document graphique N°2 « plan des formes urbaines », la hauteur\* maximale est fixée à 4 niveaux\*.

Pour certains secteurs de projet ou pour prendre en compte le tissu urbain, des hauteurs différentes exprimées en niveaux\* sont fixées sur le document graphique N°2 le « Plan des formes urbaines ».

Pour les constructions\* implantées en limite séparative\*, la hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 3 niveaux\* sur un linéaire bâti (pignon/façade) de 17 m maximum, au-delà la construction\* est limitée à 1 niveau\*.

Pour les constructions\* implantées en second plan par rapport aux voies et emprises publiques\* (hors chemin piéton et/ou cycle), la hauteur\* maximale est fixée à :

- pour les constructions\* implantées en limite séparative\*, 2 niveaux\* sur un linéaire bâti (pignon/façade) de 10 m maximum et au-delà la construction est limitée à 1 niveau,
- 3 niveaux\* si les reculs énoncés (H/2) à l'article 7 sont respectés.

Ces règles sont explicitées graphiquement dans le lexique au chapitre 6.

Dans les distances\* de retrait par rapport aux voies et emprises publiques\* définies à l'article 6, l'extension\* des constructions\* est limitée à 1 niveau\*.

### **Zone UHT**

La hauteur\* maximale des constructions\* exprimée en niveaux\* peut être augmentée dans la limite d'1 m pour permettre d'assurer la continuité volumétrique d'un bâti existant situé sur le terrain support de l'opération ou sur un terrain contigu.

### **Pour les zones UH et UHT**

L'extension\* d'une construction\* existante ayant une hauteur\* différente de celle fixée ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur\* existante.

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

## **Article UH 11 et UHT 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Zone UH**

#### **Nouvelles constructions, les extensions et annexes**

#### **Volumétrie**

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions\* voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions\* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

#### **Toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension\*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse\*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Zones UH et UHT

### Les clôtures

#### **Clôtures\* implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :**

Elles peuvent être constituées d'un mur, muret ou talus, dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures\* avoisinantes. Le muret peut être surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré à lames espacées d'un jour apparent d'au moins 2 cm vu depuis l'espace public, et éventuellement accompagné d'une haie. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m, en cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 m, les coffrets doivent être intégrés dans ce muret.

#### **Clôtures\* implantées en limites séparatives\* :**

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le grillage ou le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 1 m en cas de maçonnerie enduite et de 0,50 m en cas de plaques de béton préfabriquées de béton lisse.

Des dispositifs\* opaques (murs de pierres ou d'enduit, panneaux bois, ...) sont autorisés, notamment pour assurer l'intimité au niveau\* des terrasses. Cependant, pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces dispositifs pourra être limité afin d'alterner clôtures\* rigides et végétation.

La hauteur maximale est fixée à 2 m.

## **Article UH 12 et UHT 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

### **1-Normes pour véhicules automobiles**

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Habitation	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher* avec un minimum de 1 place par logement. Il ne sera pas exigé la réalisation de plus de 3 places par logement. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement lorsqu'ils sont situés les périmètres de 500m autour des gares et des stations de transports publics guidés ou de transports collectifs en site propre défini par l'OAP déplacement ; 1 place par logement dans les autres cas.
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements
Bureau	1,8 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Commerce*	Commerces* d'une surface de plancher* strictement supérieure à 300 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1,8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</li><li>- 1 aire de livraison hors voirie (13 m x 2,50m) avec des accès* adaptés</li></ul>
Entrepôt	1 place pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

\* Voir le lexique chapitre 6

Pour les modifications d'une construction\* existante (réhabilitation, changement de destination\* à l'exception de la création de logement), il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire.

Toutefois, en ce qui concerne les changements de destinations ayant pour effet la création de logements, il n'est demandé aucune place de stationnement supplémentaire lorsque le changement de destination concerne d'anciens bureaux\* ou des commerces\* situés hors secteur de commerce protégé.

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret, il n'est demandé aucune place de stationnement.

## **2-normes pour cycles**

Il doit être aménagé des locaux\* pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
Habitation	1 emplacement (1,5 m2) par logement
Hébergement hôtelier	1 emplacement (1,5 m2) pour 5 chambres ou logements
Bureau, établissement industriel ou artisanal	1 emplacement (1,5 m2) pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

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

## **Article UH 13 et UHT 13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Des espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain en UH et 30% en UHT. Le fractionnement de ces espaces est à éviter. En UH et UHT, la moitié au moins des espaces libres\* doivent être de pleine terre et comprendre un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers.

Les terrasses végétalisées et les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres\* non imperméabilisés.

Chaque parcelle issue d'une division doit respecter les règles ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements techniques\* liés aux différents réseaux.

Il n'est pas fixé de règles pour l'extension\* de constructions\* sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

## **Article UH 14 et UHT 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UH 15 et UHT 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante habitat et/ou bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## 2-5 LES SECTEURS DE PROJET EN ZONE UH

---

### UH Amiral Nicol - BREST

---

#### Article UH Amiral Nicol 1- occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

#### Article UH Amiral Nicol 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

#### Article UH Amiral Nicol 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

#### Article UH Amiral Nicol 4- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

#### Article UH Amiral Nicol 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

#### Article UH Amiral Nicol 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*
- Soit à une distance\* minimale de 2 m de celui-ci.

#### Article UH Amiral Nicol 7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*
- Soit à une distance\* minimale de 4 m de celles-ci.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m,

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre du L123-1-5 -7° ou du L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m,
- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles énoncées ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### **Article UH Amiral Nicol 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UH Amiral Nicol 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UH Amiral Nicol 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 7 niveaux\* sur la surface totale du secteur indiquée sur le document graphique ci-après.

### **Article UH Amiral Nicol 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UH Amiral Nicol 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article UH Amiral Nicol 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UH Amiral Nicol 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UH Amiral Nicol 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UH Amiral Nicol - BREST





## 2-6 ZONE URBAINE UE

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone UE** couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements liés au fonctionnement de la zone qu'il s'agisse de restaurants, crèches, aires de détente,... ou de bureaux, commerces et services assimilés▲ s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone. »

### Article UE 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage de bureaux, de commerces et services assimilés▲ à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions\* à usage d'habitation autres que les logements de fonction,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction\* ou d'aménagement admis dans la zone,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les constructions\* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

### Article UE 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, les commerces et services assimilés▲ à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone. La surface de vente maximale autorisée des commerces sera de 30% de l'activité affiliée, dans la limite de 300m<sup>2</sup>.
- Les commerces et services assimilés▲ s'ils sont situés dans un pôle commercial identifié sur le document graphique N°3, à condition de respecter les natures d'activité et les surfaces des tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise,
- L'extension\* des constructions\* existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement.

### Article UE 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UE 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les documents graphiques indiquent les marges de recul\* par rapport aux voies et emprises publiques\*. Des décrochés sont autorisés si la majeure partie de la façade respecte les implantations demandées.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*, à l'exception des constructions\* à caractère industriel qui doivent respecter un recul minimal de 6 m.

L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

- A l'alignement\*,
- A une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

L'implantation\* des locaux\* techniques liés aux différents réseaux, aux ordures ménagères peut se faire à l'alignement\*.

## **Article UE 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'intérieur de la zone UE, ou dans le cas d'une zone UE limitrophe à une zone 1AU à vocation économique les constructions\* doivent s'implanter:

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment.

Les constructions\* doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives\* périphériques à la zone UE à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 2 m des limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 10 – hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Aspect extérieur des constructions

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs installés en continuité des façades.



### Les clôtures

#### **Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :**

Elles peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement accompagnée d'un grillage de teinte sombre et/ou d'un soubassement, d'une hauteur de 0,50 m. La hauteur maximale est fixée à 3 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

#### **Clôtures implantées en limites séparatives :**

Elles peuvent être constituées d'un grillage de teinte sombre doublé de plantations. La hauteur maximale est fixée à 2 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

## Article UE 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions\* et installations nouvelles, il doit être créé un minimum de places répondant aux besoins de stationnement induits tant pour les véhicules automobiles que pour les cycles.

### 1-Normes pour véhicules automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après et des modalités d'application définies à l'article 12 des règles communes à l'ensemble des zones.

Destination projetée	Nombre de places requises
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres ou logements
Bureau	1,8 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 2 places pour 100 m <sup>2</sup>
Commerce*	Commerces* d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> – 1 place pour 100 m <sup>2</sup> est exigée Commerces* d'une surface de plancher* strictement supérieure à 300 m <sup>2</sup> et strictement inférieure à 1500 m <sup>2</sup> – 1,8 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 2,2 places pour 100 m <sup>2</sup> Commerces* d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 1500 m <sup>2</sup> – 3,5 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 4,1 places pour 100 m <sup>2</sup>
Entrepôt, artisanat et industrie	1 place pour 180 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Dans cette zone, les aires de stationnement, les accès\*, les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévues et organisées hors voirie.

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

### 2-Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux\* pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Destination projetée	Nombre de places requises
Hébergement hôtelier	1 emplacement (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 5 chambres ou logements
Bureau, établissement industriel ou artisanal	1 emplacement (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Pour les autres destinations	Le nombre de places de stationnement pour cycles (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

\* Voir le lexique chapitre 6

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

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le regroupement des plantations est à privilégier.

### **Article UE 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Des espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain support de l'opération.

Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces non imperméabilisés pour moitié de la surface des espaces libres\* requise.

#### **Principes généraux**

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

### **Article UE 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UE 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## 2-7 LES SECTEURS DE PROJET EN ZONE UE

---

Les secteurs **UE** Kergaradec III à Guipavas et **UE** Ty-ar-Menez à Plougastel-Daoulas ont fait l'objet de réflexions préalables d'aménagement répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces secteurs reprennent les règles de la zone UE à l'exception de certaines règles spécifiques déclinées ci-après.

### **UE** Kergaradec III - GUIPAVAS

---

#### **Article UE 1 - Kergaradec III – occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant des périmètres de protection,
- Les terrains de camping, les carrières, les commerces et services assimilés▲,
- Les affouillements\*, les exhaussements\* de sols non liés aux travaux de construction\* ou d'aménagement admis dans la zone,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation.

#### **Article UE Kergaradec III 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone,
- Les bureaux s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou s'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise.
- Le commerce de gros.

#### **Article UE Kergaradec III 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

#### **Article UE Kergaradec III 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

#### **Article UE Kergaradec III 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article UE Kergaradec III 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions inscrites sur le document graphique N° 1 pour au moins 70% de la longueur de la façade considérée. Les constructions\* ne peuvent être implantées à moins de 5 m des voies intérieures. Le long de la RN 265, les constructions\* doivent respecter un recul de 50 m par rapport à l'axe de la voie.

## Article UE Kergaradec III 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction\* sans pouvoir être inférieure à 5 m lorsque la limite est constituée d'un talus planté ou d'une haie méritant conservation.

## Article UE Kergaradec III 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

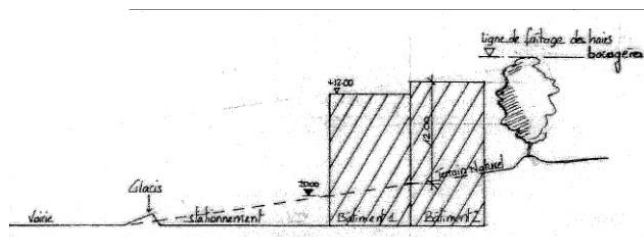
## Article UE Kergaradec III 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE Kergaradec III 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 12 m.

Un épannelage en terrasse des bâtiments est admis sans dépasser la ligne de faîtage des haies bocagères mitoyennes au nord.



## Article UE Kergaradec III 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions UE 11 s'appliquent à la zone UE Kergaradec III et sont complétées par les règles spécifiques ci-après.

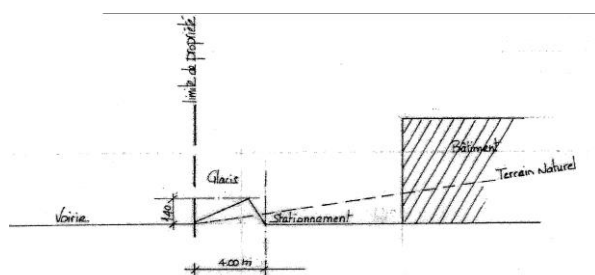
Dans le **secteur c** : Les constructions\* s'inspirant d'une architecture locale ou rurale doivent respecter des pentes de toitures proches de 45° pour le corps principal des bâtiments et de 30 à 55° pour les annexes\*. La couverture doit être traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux s'harmonisant avec les

\* Voir le lexique chapitre 6

matériaux naturels, notamment par leur couleur, les ouvertures en toiture doivent éviter les saillies\* trop importantes.

## Article UE Kergaradec III 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE pour les normes pour véhicules automobiles et pour les cycles. Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être masquées depuis la RN 265 et les voies intérieures de la ZAC par un traitement paysager (talus ou glacis végétal de 1,50 m de haut).



Sur les aires de stationnement excédant 10 places doit être planté au moins un arbre de haute tige tous les 6 véhicules. Les systèmes plantés susceptibles de supporter des véhicules tels que dalles de béton alvéolé et engazonné, pavés posés sur pelouse, éléments préfabriqués, pavés autobloquants sont autorisés.

Les aires de stationnement pour les véhicules lourds doivent être implantées en arrière des bâtiments pour ne pas être visibles de la RN 265 et des voies principales à l'intérieur de la ZAC.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau\* des trottoirs (leur pente, dans les 5 premiers m à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5 %).

## Article UE Kergaradec III 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UE.

## Article UE Kergaradec III 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UE Kergaradec III 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UE.



DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR UE Kergaradec III - GUIPAVAS



### Article UE Mescouezel 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage de bureaux, de commerces et services assimilés▲, à l'exception des commerces de véhicules automobiles, d'équipements automobiles et commerce et réparation de motos et de celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions\* à usage d'habitation autres que les logements de fonction,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction\* ou d'aménagement admis dans la zone,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les constructions\* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

### Article UE Mescouezel 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, les commerces et services assimilés▲ à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.
- Les commerces et services assimilés▲ s'ils sont situés dans un pôle commercial identifié sur le document graphique N°3, à condition de respecter les natures d'activité et les surfaces des tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise,
- L'extension\* des constructions\* existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement.

### Article UE Mescouezel 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UE Mescouezel 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UE Mescouezel 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

## **Article UE Mescouezel 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UE Mescouezel 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UE Mescouezel 8 – implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Mescouezel 9– emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Mescouezel 10 - hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Mescouezel 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UE Mescouezel 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UE Mescouezel 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UE Mescouezel 14 – coefficient d'occupation des sols,**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Mescouezel 15– obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## UE Ty ar menez - PLOUGASTEL-DAOULAS

---

### Article UE Ty ar menez 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre sont interdits :

- Dans l'espace situé le long de la limite donnant sur la RN 165 à moins de 23 m de son axe, les affouillements\* et exhaussements\* et les aires de stationnement.
- Dans l'espace situé entre 28 m et 50 m de l'axe de la RN 165, les aires de stationnements pour les poids-lourds.

### Article UE Ty ar menez 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le pôle commercial de semi-proximité de Ty Ar Menez, sont admis les commerces et services assimilés ▲ à condition de respecter les natures d'activités et les surfaces autorisées dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.

- Sont admis les affouillements\* et exhaussements\* de sols, sous réserve des conditions suivantes :
- Ils doivent être réalisés à plus de 23 m de l'axe de la RN 165,
- Ils sont limités à 2 m maximum de profondeur ou de hauteur\* par rapport au terrain naturel. Dans les cas où la pente du terrain naturel avant travaux est inférieure à 3%, cette limite est de 1 m maximum.
- Toute pente ainsi créée ne doit pas dépasser trois largeurs pour deux hauteurs :



### Article UE Ty ar menez 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il fait application de l'article 3 des règles communes à toutes les zones. Par ailleurs, l'accès\* doit être, sauf impossibilité technique démontrée, aménagé en limite séparative\* et accolé à l'accès\* du terrain voisin.

### Article UE Ty ar menez 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UE Ty ar menez 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UE Ty ar menez 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Au moins la moitié de la façade bâtie donnant sur la RN 165 doit s'implanter à 50 m de l'axe de la voie. Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UE Ty ar menez 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à une distance\* minimale de 5 m des limites séparatives\*,
- Soit sur une limite séparative\* si la construction\* respecte une distance\* minimale de 5 m par rapport aux autres limites séparatives\*.

## **Article UE Ty ar menez 8 – implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Ty ar menez 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UE Ty ar menez 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 11 m hors installations techniques. Elles doivent être placées en retrait par rapport aux acrotères\* à une distance\* au moins égale à leur propre hauteur.

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

## **Article UE Ty ar menez 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect extérieur**

Les pentes de toitures doivent être de 15° maximum. Elles doivent être ainsi que les faitages masqués par un acrotère\*.

Les toitures végétalisées ou comportant des panneaux solaires sont à favoriser.

Pour les projets optimisant les apports solaires, il n'est pas fixé de règles.

La superficie non vitrée de chacune des façades doit comporter au moins 80% de couleur RAL 7034, 7042, 7043 ou teintes similaires. La couleur blanche est proscrite.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, grillages et portails éventuels doivent être de la teinte RAL 7042 ou teinte similaire. Les murets doivent avoir l'aspect béton gris et lisse ou enduits d'aspect lisse et de couleur RAL 7042 ou teinte similaire.

### **Clôtures**

Sauf impossibilité technique démontrée :

Les clôtures\* implantées en bordure de la voie par laquelle s'effectue l'accès\* à la parcelle sont constituées :

- Soit d'une haie composée d'essences variées ne dépassant pas 2 m de hauteur,
- Soit d'un grillage en treillis soudé, sans soubassement, d'une hauteur maximale de 2 m, doublé d'une haie.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les entrées de lots doivent obligatoirement être accompagnées de murets d'un seul tenant, d'une hauteur de 1,70 m mesurée à partir du terrain naturel de l'espace public. Leur longueur en limite de la voie publique est comprise entre 1 et 4 m.

Les portails sont d'une hauteur de 1,60 m, à barreaux verticaux et ajourés, coulissants.

Les clôtures\* implantées en limites séparatives\* doivent être constituées, pour les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, d'un grillage doublé du côté intérieur d'une haie composée d'essences variées.

## **Article UE Ty ar menez 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UE pour les normes pour véhicules automobiles et cycles.

Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers doivent être plantés à raison d'un arbre pour six emplacements, ceux dédiés aux poids lourds à raison d'un arbre pour deux emplacements. Les plants doivent être regroupés en nombre impair.

## **Article UE Ty ar menez 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Dans l'espace situé entre 23 m et 28 m de l'axe de la RN 165 doivent être respectées les caractéristiques suivantes :

- Un merlon d'une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux est planté sur un Mulch (bois de feuillus broyés) et sur une largeur de 5 m, excepté sur les terrains supports des projets de construction\* dont la hauteur du terrain naturel est supérieure à 1,50 m par rapport à la RN 165. Les essences autorisées sont les Herera, Vinca, Rubus, Erican, Calluna, Pleioblastus distichus, Cytisus multiflorus, Erica arborescens, ribes uva crispa, Rosa glauca, salix purpurea, Salix repens, Ulex minor ou Viburnum opulus,
- Un grillage doit être disposé en arrière du merlon du côté opposé à la RN 165.

Doivent être constitués d'une prairie rustique et de bosquets d'arbustes non alignés, les espaces libres situés :

- Dans une bande comprise entre 28 m et 50 m de l'axe de la RN 165,
- Donnant sur une autre voie ou sur une limite séparative.

Par ailleurs, à l'exception des espaces donnant sur la RN 165, les terrains doivent être entourés d'une bande de végétation ne dépassant pas 2 m de hauteur, composée au minimum de trois essences d'arbustes suivantes, disposés en quinconce : Cornus alba, Coronilla emerus, Cytisus multiflorus, Cytisus scoparius, Deutzia gracilis, Euonymus alatus, Lonicera nitida, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Ribes alpinum, Ribes sanguineum, Ribes uva crispa, Rosa canina, Rosa glauca, Rosa arvensis, Salix purpurea, Salix repens, Viburnum opulus.

## **Article UE Ty ar menez 14 – coefficient d'occupation des sols,**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UE Ty ar menez 15– obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## 2-8 ZONE URBAINE UEP

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« **La zone UEP** correspond aux secteurs dédiés aux activités industriels portuaires. L'ensemble du domaine public portuaire y est intégré dès lors qu'une activité économique y a toujours cours.

### Article UEP 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage d'habitation autres que les logements de fonction,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction\*, d'aménagement ou aux activités admises dans la zone,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions\* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

### Article UEP 2– occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces et services assimilés▲ à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise.
- Les aménagements, équipements, installations et les nouvelles emprises gagnées sur la mer dès lors qu'ils répondent aux besoins du développement portuaire.

### Article UEP 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UEP 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UEP 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UEP 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est fait application des règles de la zone UE.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7



## **Article UEP 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UEP 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP p10 - hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UE.

## **Article UEP 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UEP 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

## 2-9 ZONE URBAINE UEM

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone UEM** correspond aux enceintes militaires (domaine public ou privé des Armées), à terre comme en mer. »

### **Article UEM 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UEM 2– occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UEM 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UEM 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article UEM 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter à un minimum de 2 m par rapport à l'alignement\*.

L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

### **Article UEM 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives\* périphériques à la zone UEM à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment.

A l'intérieur de la zone, les constructions\* doivent s'implanter:

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment des limites séparatives\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

### **Article UEM 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 10 - hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement (véhicules/cycles) doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions\* ou ouvrages réalisés.

### **Article UEM 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UEM 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## 2-10 ZONE URBAINE UL

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation chapitre 5 titre III).

« La **zone UL** est une zone urbaine destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravaning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions\* et installations d'accompagnement qui leurs sont liées. »

### Article UL 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions\* à usage d'habitation autres que logements de fonction,
- les constructions\* destinées aux bureaux,
- les constructions à usage de commerces et services assimilés▲, à l'exception des activités de loisirs,
- les constructions\* destinées à l'artisanat,
- les constructions\* destinées à l'industrie,
- les constructions\* destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions\* à la fonction d'entrepot
- les affouillements\* et les exhaussements\* de sols non liés aux travaux de construction\* ou d'aménagement admis dans la zone,

### Article UL 2– occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sont admises sous réserve d'être liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### Article UL 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UL 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UL 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

### Article UL 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement\*
- Soit à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UL 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* des limites séparatives\*, au moins égale à la moitié de la hauteur\* sans pouvoir être inférieure à 1.50 m.

L'extension\* d'une construction\* existante peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

## **Article UL 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UL 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UL 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 2 niveaux\* dans les parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings.

L'extension\* d'une construction\* existante ayant une hauteur\* différente de celle fixée ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur\* existante.

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

## **Article UL 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UL 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions\* ou ouvrages réalisés.

## **Article UL 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces libres\* non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et représenter au moins 20 % du terrain support de l'opération.

## **Article UL 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UL 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* dont la part dans le bilan énergétique sera au minimum de 15% pour les constructions à dominante bureaux, et 5% pour toutes autres destinations et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## 2-11 ZONE URBAINE UP

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« Cette zone vise à souligner, dans le projet urbain, l'importance de la nature en ville. Composée de secteurs aménagés bâtis ou partiellement bâtis, elle forme le socle de l'armature verte urbaine et complète la fonction écologique de la trame verte et bleue en visant la mise en réseau d'espaces présentant le plus souvent une fonction social prédominante paysagère, récréatives... La zone urbaine paysagère a vocation à accueillir des aménagements permettant la pratique d'activités de plein air, le cas échéant accompagnés des constructions\* nécessaires à ces activités.

Elle comprend notamment les parcs, jardins, espaces verts, cimetières... »

### Article UP 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations de sol, à l'exception de celles prévues par l'article 2.

### Article UP 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions\*, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les constructions\* et installations liées aux activités à dominante plein air à condition d'être intégrés au site.
- Les constructions\* et installations nécessaires à l'accueil du public, à la sécurité, à l'entretien ou au fonctionnement des espaces à condition d'être intégrées au site
- Les constructions\* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions\*, installations, ouvrages et espaces situés dans la zone.
- L'extension\* des constructions\* à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et sous réserve de compatibilité avec les équipements dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, extension\* comprise.
- Les extensions\* et réhabilitations des constructions\* et installations et notamment si ces travaux visent à améliorer l'accessibilité, la sécurité ou la fonctionnalité et ne portent pas atteinte au site. Les extensions\* sont autorisées à hauteur\* de 30% de la surface de plancher\* existante.

### Article UP 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### Article UP 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article UP 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit à l'alignement\*
- Soit à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

## **Article UP 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 3 m de la limite séparative\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## **Article UP 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 10 – hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



## **Article UP 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations admises dans la zone, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, le type d'utilisateur et la localisation des constructions\* et ouvrages réalisés.

## **Article UP 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UP 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.



# 3

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## 3-1 ZONE 1AU

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone 1AU** correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à la zone urbaine (U) de référence :

- **1AUS**, les constructions\* et installations liées au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain,
- **1AUC**, la mixité des fonctions urbaines,
- **1AUE**, les activités de production industrielle, artisanale, stockage et logistique,
- **1AUH**, l'habitat et les activités compatibles,
- **1AUL**, les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- **1AUP**, les activités de plein air, l'armature verte urbaine. »

### Article 1AU 1 – occupations et utilisations du sol interdites

- Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante, sauf prescriptions prévues à l'article 1AU2 ci-après.
- Dans les couloirs de lignes électriques aériennes HT et THT actuelles et futures faisant l'objet de servitudes d'utilité publique, les constructions\* à usage d'habitation, à l'exception des annexes\* indépendantes, sur une largeur de 30 m de part et d'autre des lignes électriques.

### Article 1AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* admises dans les zones urbaines correspondantes à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements pour assurer la desserte des constructions\* soient programmés. Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre son aménagement cohérent.
- Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.
- Dans les communes de l'agglomération hors Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter au moins 50% de logements à coûts abordables\*, dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% de logements en accession à coûts abordables\*. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués sont de 30% de logements locatifs conventionnés et de 20% de logements en accession à coûts abordables\*.
- A Brest, toute opération de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un minimum de 50% de logements à coûts abordables\* dont 25% de logements locatifs conventionnés et 25% d'accession à coûts abordables\* excepté dans la zone 1AUC de Kernabat-Kerarbleis où la part de logements à coûts abordables\* est ramenée à 25%, sans obligation de réalisation de logements locatifs conventionnés.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Autres articles

Pour les articles suivants, vont s'appliquer les dispositions des **zones urbaines U** correspondantes :

- Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles
- 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,
- 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 en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations
- Article 14 – coefficient d'occupation des sols
- Article 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.

## 3-2 LES SECTEURS DE PROJET EN ZONE 1AU

---

Des secteurs de projets en zone 1AU ont été définis, les règles des zones urbaines correspondantes sont applicables sur ces secteurs, à l'exception de certains articles qui constituent des règles spécifiques et qui se substituent dans leur intégralité aux règles des zones U correspondantes sauf indication contraire.

### **1AUC Parc d'activités de l'Hermitage - BREST**

---

#### **Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans les secteurs c et m représentés sur le document graphique ci-après:

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- Les dépôts et stockage à l'air libre.

#### **Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions\* à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone,
- Les affouillements\* et les exhaussements\* de sols s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone,
- Le parc d'activités de l'Hermitage étant inclus dans le pôle commercial de périphérie de l'Hermitage-Kergaradec, à ce titre les commerces et services assimilés▲ doivent respecter les natures d'activités et les surfaces mentionnées dans les tableaux A et B figurant dans l'annexe 1 en fin de règlement.
- Dans le secteur « m » du document graphique figurant ci-après, les constructions\* doivent présenter au minimum 2 niveaux\* sauf dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension\* d'une construction\* existante peut se faire sur un seul niveau\*.

#### **Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès\*** : aucun accès\* à partir de la route de Gouesnou n'est autorisé en dehors des deux accès\* créés face aux rues Vincent Labbé et de Mesmerrien.

**Voirie** : il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

#### **Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Selon le document graphique ci-après :

- Dans le **secteur c**, les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 5 m par rapport à l'alignement\*.
- Dans le **secteur m**, les constructions\* doivent s'implanter conformément aux marges de recul\* indiquées au document graphique N°1. En l'absence de marges de recul\*, les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 5 m par rapport à l'alignement\*.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* minimale de 5 m des limites séparatives\*.

En cas de présentation d'un plan de masse commun présentant un ensemble architectural unique, les bâtiments peuvent être contigus sous réserve de réalisation de murs coupe-feu.

Afin de préserver les éléments d'intérêt paysager\* repérés au document graphique N°1, il est imposé un recul des constructions\* de 5 m à partir du pied du talus ou de l'axe de la haie.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **8 - implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété,**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale est fixée à 4 niveaux\*.

## **Article 1AUC** parc d'activités de l'Hermitage **11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions\* doivent être implantées de façon à minimiser les déblais ou remblais. Le cas échéant, un aspect naturel doit être donné à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, végétalisation...).

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les toitures doivent être réalisées soit sous forme de toiture végétalisée\* soit présenter une faible pente (maximum 15%).

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont à privilégier. Au-delà de 30 mètres de long, à fortiori si elles sont pleines, les façades des bâtiments doivent être accompagnées par des séquences de plantations d'arbres de haute tige.

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton...) les teintes doivent être choisies dans la gamme de gris, de préférence foncée, les couleurs claires et vives sont à proscrire. En toiture, les masses et surfaces doivent présenter des couleurs homogènes.

Matériaux préconisés :

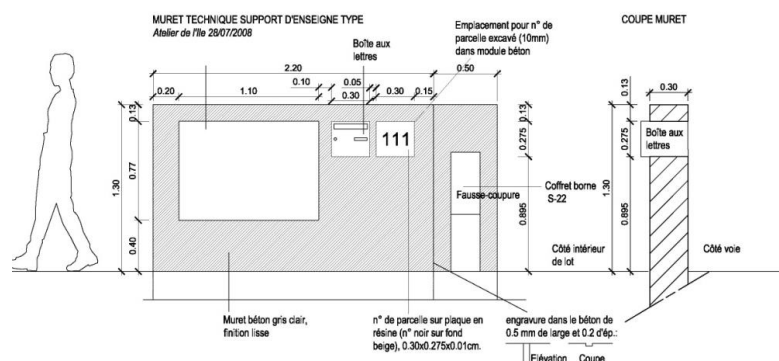
- Le béton : brut poli, lasuré, banché,
- L'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention est portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...),
- Les produits verriers sans effet miroir...

Lorsque les limites de l'emprise publique\* ou les limites séparatives\* correspondent aux haies bocagères sur talus existants les clôtures\* doivent être impérativement constituées par ces talus.

En façade sur voirie, les clôtures\* éventuelles sont placées à 3m de la limite de lot à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être constituées d'un grillage métallique (couleur ral 7037 gris poussière ou similaire), sans muret de soubassement et être doublées d'arbustes d'essences locales, conformément au schéma de plantation figurant à l'article 13.

Les limites séparatives\* sur les chemins publics, autres que les talus doivent être traitées sous forme de haie sur paillage biodégradable sans talutage conformément au schéma de plantation figurant à l'article 13.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être insérés dans le muret technique.



## Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 12 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UC concernant les normes pour les véhicules automobiles et pour les cycles.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager privilégiant le regroupement des plantations. Il est demandé 1 arbre pour 4 places de stationnement.

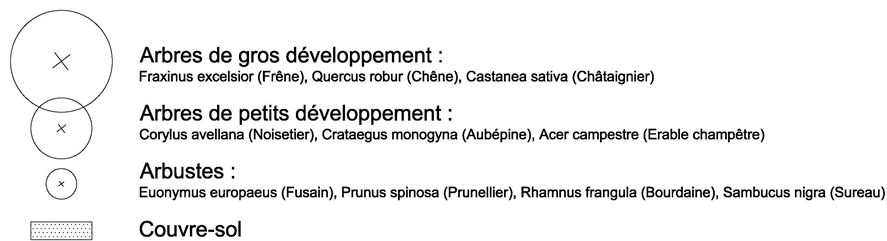
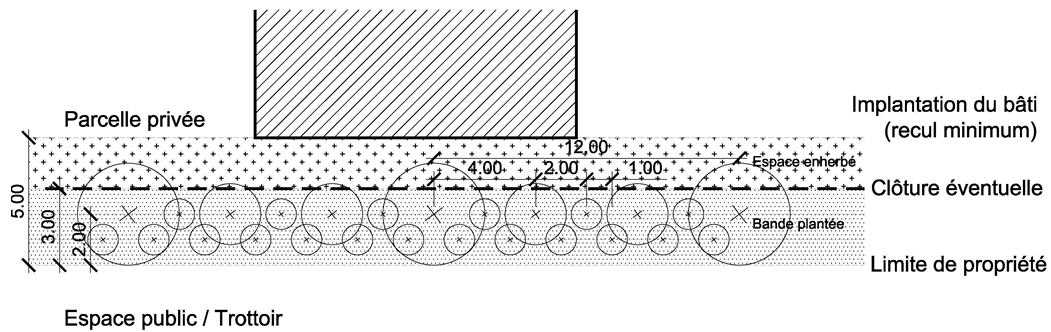
\* Voir le lexique chapitre 6



## Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 13 – espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et plantations

### Traitement des limites sur voies publiques

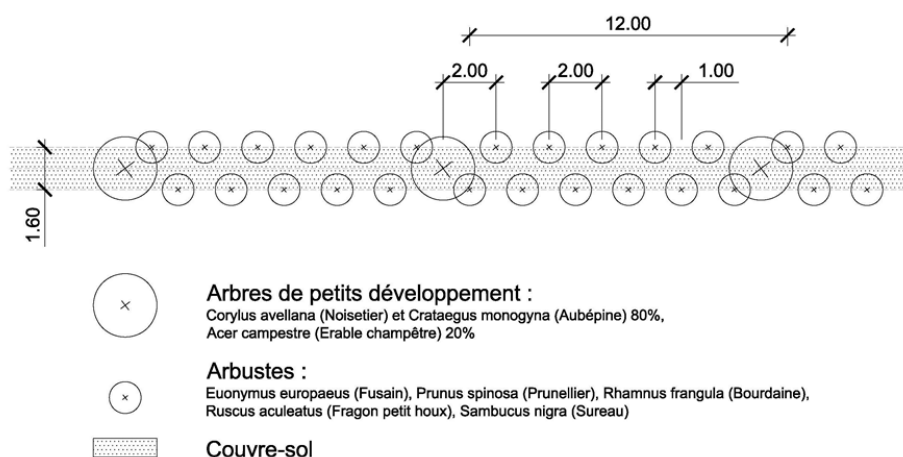
Les reculs sur voies\* publiques doivent être paysagés et respecter le schéma de plantations ci-dessous sur une largeur de 5.00m :



### Traitement des limites séparatives sur chemin public

En l'absence de talus bocager existant ou d'espaces naturels conservés, le traitement des limites séparatives\* sur chemin public doit respecter le schéma de plantations ci-dessous, sur une largeur de 1.60 m :

Haies vives sur paillage biodégradable, schéma de plantations :



Les pentes des déblais ou remblais doivent être végétalisées par des plantes tapissantes sur bâche biodégradable.

\* Voir le lexique chapitre 6

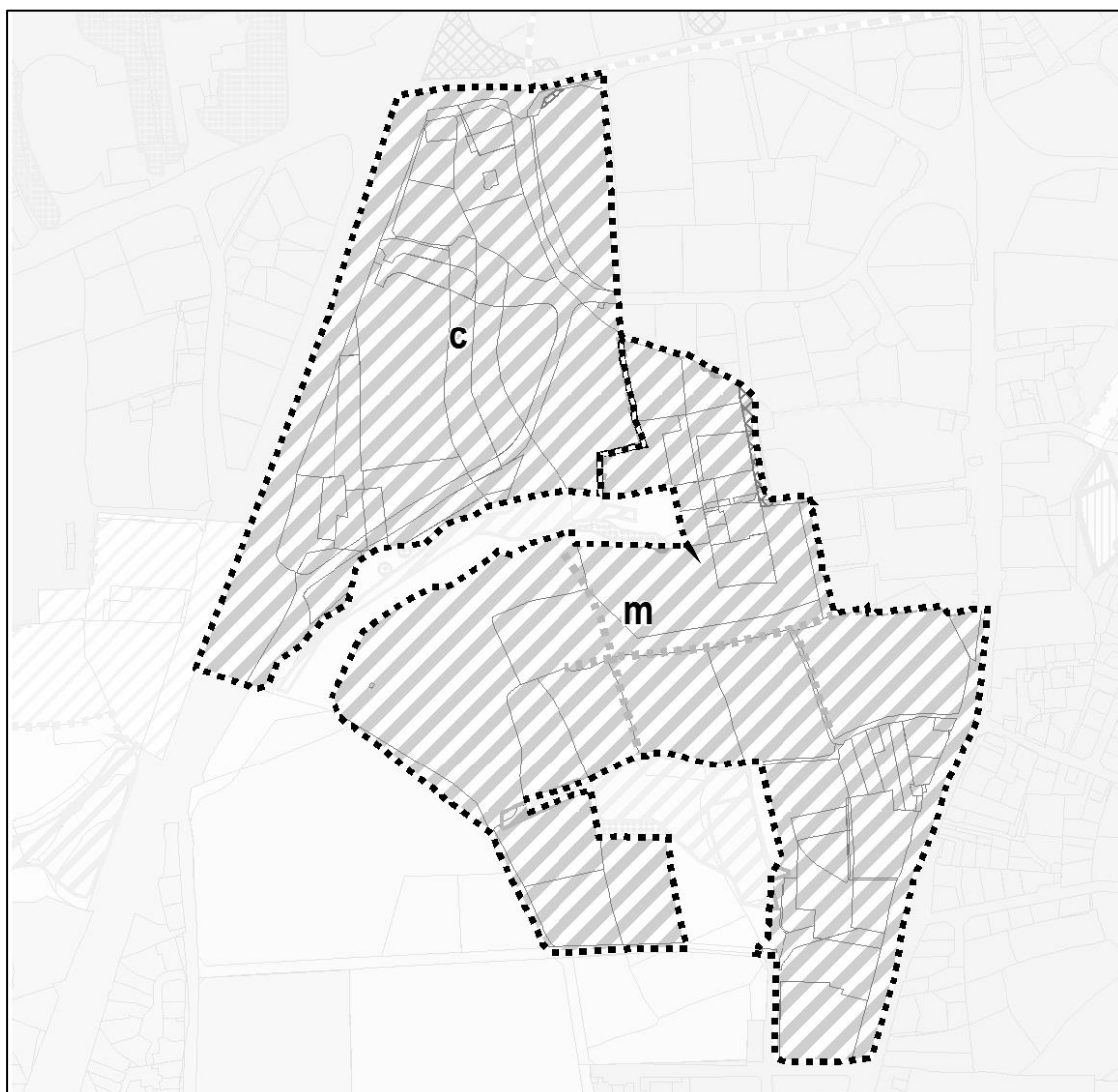
## Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUC parc d'activités de l'Hermitage 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

### DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR 1AUC Parc d'activités de l'Hermitage- BREST



# **1AUC Pen ar c'hoat - GUILERS**

---

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* destinées à l'industrie et à l'artisanat,
- Les constructions\* destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions\* ou installations admises dans la zone,
- Les bureaux et les activités compatibles avec l'habitat.

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\*,
- Soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

## **Article 1AUC Pen ar c'hoat 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter:

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* sans pouvoir être inférieure à 2 m.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Les constructions\* à usage d'habitation édifiées sur des parcelles d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 m.

L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### **Article 1AUC Pen ar c'hoat 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUC Pen ar c'hoat 9 - emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 60% dans le sous-secteur A et à 80% dans le sous-secteur B.

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

### **Article 1AUC Pen ar c'hoat 10 – hauteur maximale des constructions**

Le nombre maximal de niveaux\* pour les constructions\* est fixé à 3 niveaux\* dans le sous-secteur A et à 4 niveaux\* dans le sous-secteur B.

La hauteur\* des constructions annexes\* est limitée à deux niveaux\*.

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

### **Article 1AUC Pen ar c'hoat 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC sauf pour les clôtures\* donnant sur l'espace public central (secteur c) qui doivent être traitées comme suit :

Pour les clôtures\* situées au nord de l'espace public central : muret de pierres sèches naturelles d'une hauteur minimale de 1 m, pouvant être surmonté d'un ouvrage claire-voie en bois, et d'une hauteur totale maximale de 1,60 m,

Pour les clôtures\* situées au sud de l'espace public central : haie de hêtres et de charmes, complétée le cas échéant d'arbres fruitiers, doublée d'un grillage placé à 0,60 m à l'intérieur de la propriété.

Dans les deux cas les portails et portillons doivent être en bois.

### **Article 1AUC Pen ar c'hoat 12- obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Normes pour véhicules automobiles pour l'habitation : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les autres destinations il est fait application des règles de la zone UC y compris pour les normes relatives aux cycles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article 1AUC Pen ar c'hoat 13- espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UC.

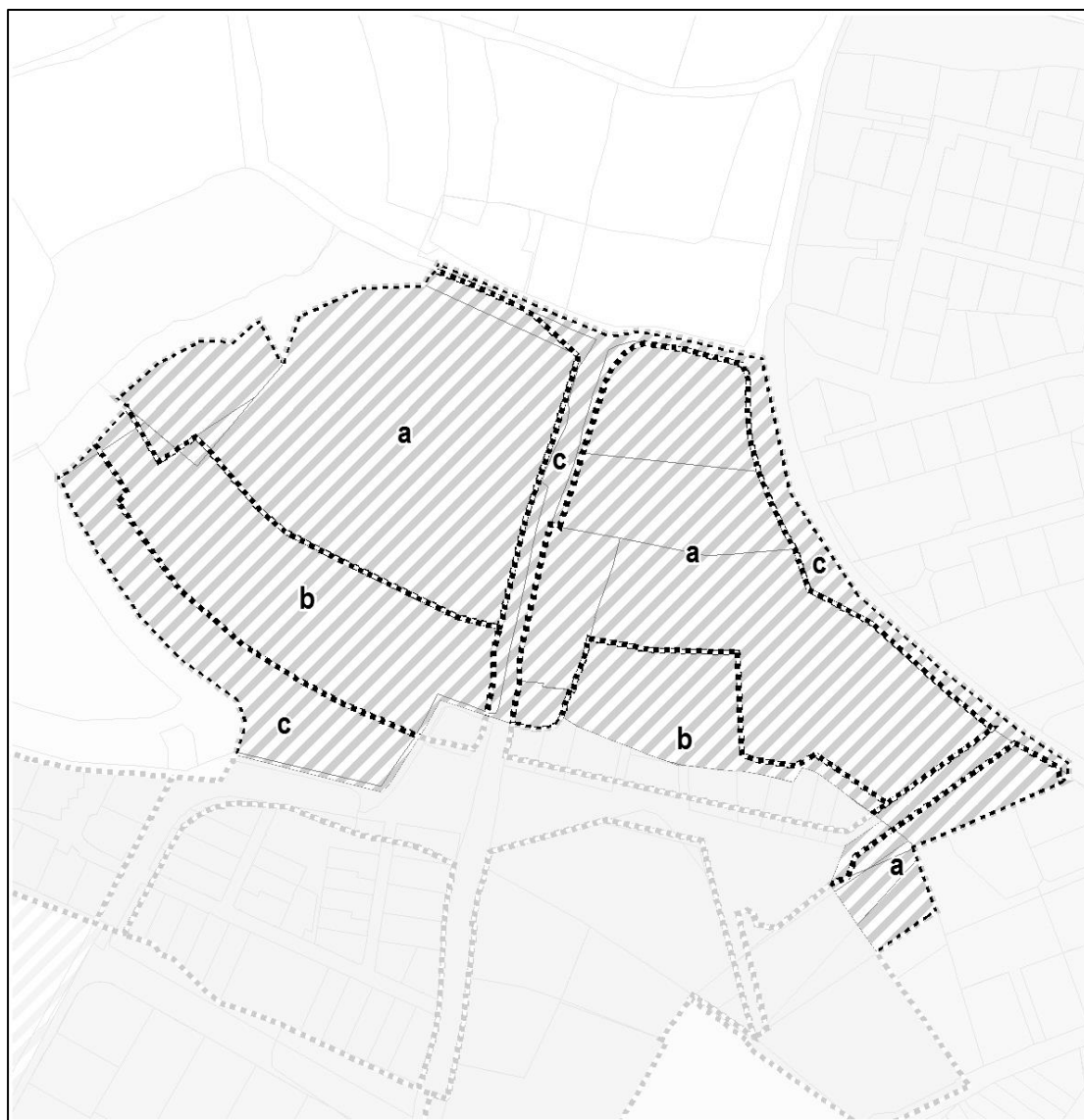
## Article 1AUC Pen ar c'hoat 14 - coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUC Pen ar c'hoat 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UC.

### DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LES SECTEURS 1AUC Pen ar c'hoat- GUILERS



# **1AUH Fontaine Margot - BREST**

---

## **Article 1AUH Fontaine Margot 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UH.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UH.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès\*** : Les dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent.

**Voirie** : Les dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent, à l'exception des voies\* nouvelles à double sens de circulation qui doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4,70 m.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique n°2 «plan des formes urbaines », en l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter soit :

- A l'alignement\* en totalité ou partiellement,
- A une distance\* minimale de 2 m par rapport à l'alignement\*.

## **Article 1AUH Fontaine Margot 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 2 m des limites séparatives\*,
- Les locaux\* industriels ou artisanaux doivent s'implanter à une distance\* minimale de 5 m des limites séparatives\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L’extension\* d’une construction\* implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l’existant,
- S’il s’agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre de l’article L.123-1-5-7° ou du L.130-1 du code de l’urbanisme, la construction\* peut s’implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 8 - implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété,**

Il n’est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 9 – emprise au sol des constructions**

Il n’est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 10 – hauteur maximale des constructions**

Il n’est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UC.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 14 - coefficient d’occupation des sols**

Il n’est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Fontaine Margot 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UH.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **1AUH Kerangall - BREST**

---

### **Article 1AUH Kerangall 1 – occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Kerangall 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 8 - implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété,**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 9 – emprise au sol des constructions**

Il est fait application des règles de la zone UH

---

\* Voir le lexique chapitre 6



### **Article 1AUH Kerangall 10 – hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux sur l'ensemble de la zone constructible définie sur le document graphique ci-après.

### **Article 1AUH Kerangall 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerangall 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Kerangall 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UH.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR 1AUH Kerangall - BREST



# 1AUH Kerlinou - BREST

---

## Article 1AUH Kerlinou 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Kerlinou 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Kerlinou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Kerlinou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1AUH Kerlinou 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUH Kerlinou 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique n°2 «plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions\* doivent s'implanter soit :

- A l'alignement\* en totalité ou partiellement,
- A une distance\* minimale de 2 m par rapport à l'alignement\*.

## Article 1AUH Kerlinou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 2 m des limites séparatives\*

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant,
- S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou L.130-1 du code de l'urbanisme ou les vues inscrites sur le document graphique N°1, la construction\* peut

---

\* Voir le lexique chapitre 6

s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,

### **Article 1AUH Kerlinou 8 – implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Kerlinou 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Kerlinou 10 - hauteur maximale des constructions**

Le document graphique ci-après délimite deux secteurs :

- Dans le secteur 1, la hauteur\* maximale des constructions est de 3 niveaux\*
- Dans le secteur 2, la hauteur\* maximale des constructions est de 3 niveaux\* plus un attique.

### **Article 1AUH Kerlinou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerlinou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerlinou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Kerlinou 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

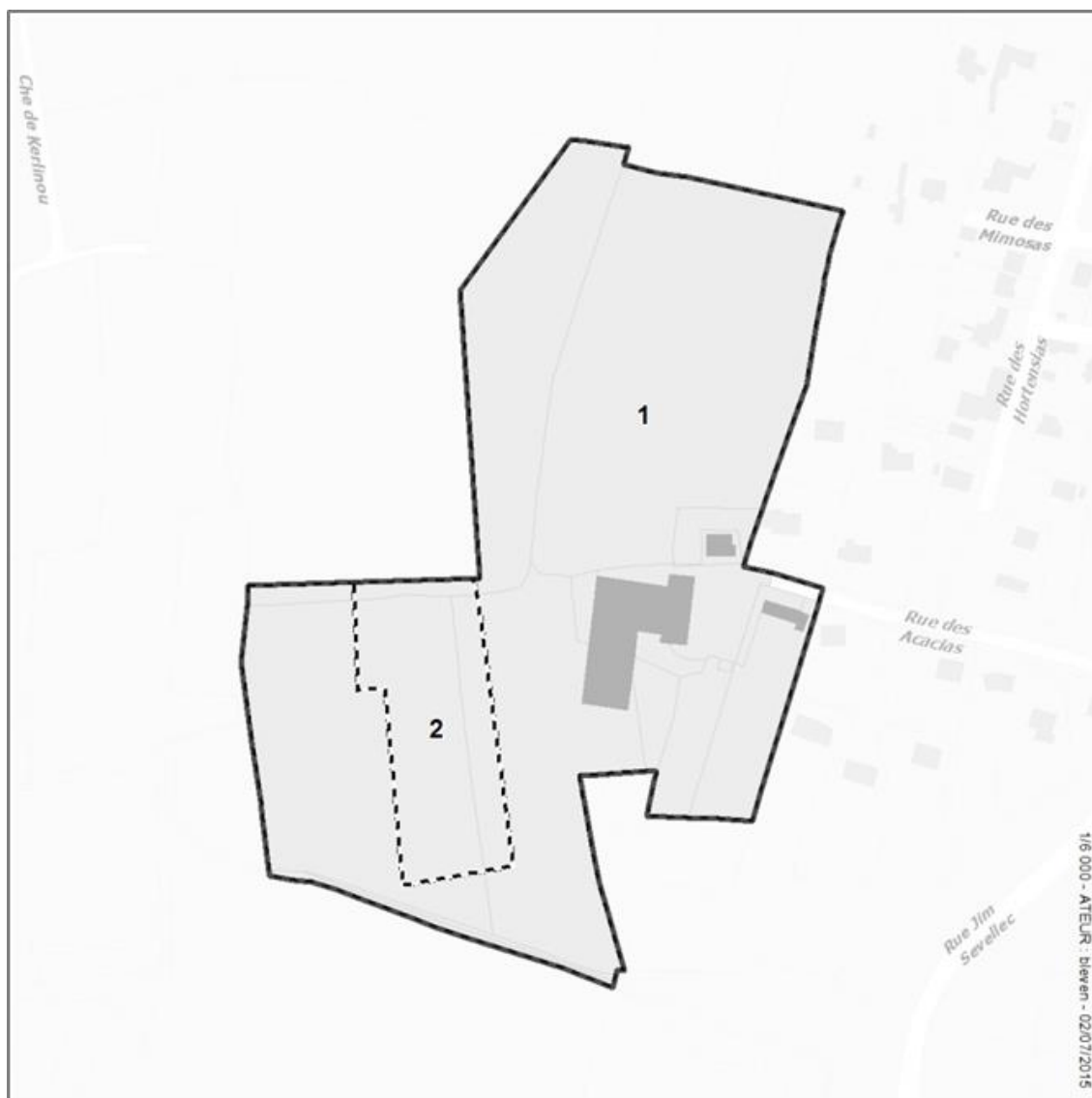
### **Article 1AUH Kerlinou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UH.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT  
POUR LE SECTEUR 1AUH Kerlinou - BREST



# 1AUH Messioual - BREST

---

## Article 1AUH Messioual 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Messioual 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Messioual 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Messioual 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1AUH Messioual 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUH Messioual 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Dans le secteur 1,** Les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* comprise entre 0 et 5 mètres.

**Dans les secteurs 2 et 3,** les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 4m de l'alignement\*.

**Dans le secteur 4,** Les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* comprise entre 0 et 10 mètres.

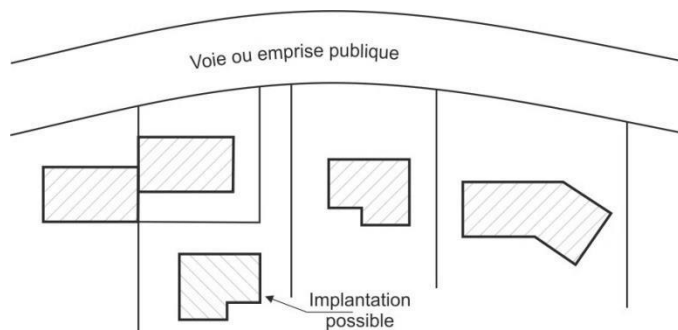
**Dans tous les secteurs** des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° ou de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, la distance maximale d’implantation ne s’applique qu’à l’une des voies ou emprises publiques,
- Si la configuration de l’accès à la parcelle ne permet pas une implantation dans le respect des règles précitées, la construction peut s’implanter au-delà des distances maximales d’implantation par rapport à l’alignement\* comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



## Article 1AUH Messioual 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans le secteur 1 et 4**, les constructions\* doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit en retrait en respectant une distance\* minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives\*.

**Dans les secteurs 2 et 3**, les constructions\* doivent s’implanter à une distance\* minimale de 5 m des limites séparatives\*.

**Dans tous les secteurs** des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s’implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour la préservation d’un élément végétal identifié au titre de l’article L.123-1-5-7° ou de l’article L.130-1 du code de l’urbanisme, la construction\* peut s’implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## Article 1AUH Messioual 8 – implantation des constructions sur une même propriété

Il n’est pas fixé de règles.

## Article 1AUH Messioual 9 - emprise au sol des constructions

Il n’est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article 1AUH Messioual 10 - hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions\* sont fixées comme suit :

Secteur 1 et 4 : 3 niveaux\*

Secteur 2 : 4 niveaux\*

Secteur 3 : 6 niveaux\*.

## Article 1AUH Messioual 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour les nouvelles constructions\* il est fait application des prescriptions de l'article UH11.

### Les clôtures\*

**Secteur 1 et 4 :** Sur voie\* et autre emprise publique\*, les clôtures\* doivent être végétales, doublées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Si la différence de niveau entre la voirie finie et le terrain le justifie (1 mètre et au-delà), un dispositif de soutènement en maçonnerie enduite, pierre apparente ou traverse bois pourra être autorisé.

Les hauteurs de portillons et de portails ne doivent pas excéder 1,60 m.

En limites séparatives\* les clôtures\* doivent être constituées de haie paysagère pouvant être doublée d'un dispositif ajouré noyé dans la haie. Dans ce cas, le dispositif ajouré peut s'appuyer sur un soubassement plein d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur maximale est fixée à 2m.

Si la différence de niveau entre deux propriétés le justifie (1 mètre et au-delà), un dispositif de soutènement en maçonnerie enduite, pierre apparente ou traverse bois pourra être autorisé.

Afin de préserver l'intimité des terrasses, la mise en place de pare-vues est autorisée en limite séparative\* et en prolongement de l'habitation, sur une hauteur maximale de 2 m et sur un linéaire maximal de 5 m. Ils doivent être réalisés soit en maçonnerie enduite, soit en panneaux bois soit en matériau identique à celui de la construction\*. Ces pare-vues doivent être implantés à une distance\* de retrait minimale de 5 m par rapport aux voies\* et emprises publiques\*.

**Secteurs 2 et 3 :** Les clôtures\* en bordure des terrasses et jardins privés situés à rez-de-chaussée doivent être végétales et constituées de diverses essences. Elles peuvent être doublées, en observant un retrait d'1,50 m de la limite de propriété, soit d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum d'1 mètre, soit d'un matériau identique au garde-corps.

## Article 1AUH Messioual 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Messioual 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Il est fait application des règles de la zone UH.

---

\* Voir les définitions communes chapitre 6



## Article 1AUH Messioual 14 – coefficient d’occupation des sols

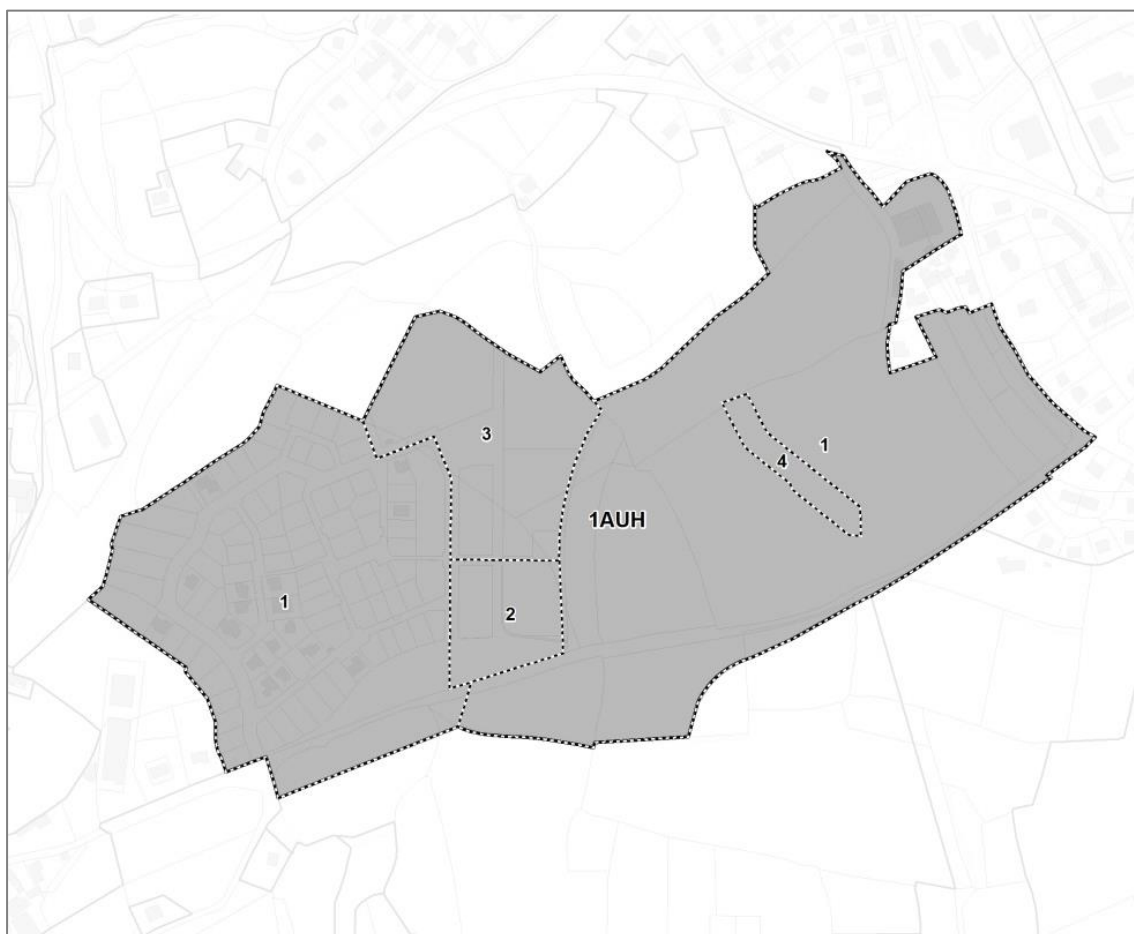
Il n’est pas fixé de règles.

## Article 1AUH Messioual 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UH.

### DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LA ZONE 1AUH Messioual - BREST

REPERAGE DES SECTEURS



# 1AUH Penhoat - GOUESNOU

---

## Article 1AUH Penhoat 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Penhoat 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application des règles de la zone UH.

## Article 1AUH Penhoat 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

### Accès

Les dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent.

### Voirie

Les dispositions communes à l'ensemble des zones s'appliquent, à l'exception des voies\* nouvelles à double sens de circulation qui doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4,50 m. Les systèmes d'écluse peuvent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m.

## Article 1AUH Penhoat 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1AUH Penhoat 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUH Penhoat 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit à l'alignement\*
- Soit à une distance\* minimale de 2 m de celui-ci.

Les annexes\* et les extensions\* peuvent être implantées à l'alignement\* des chemins piétons ou ruraux sous réserve qu'aucun accès\* automobile n'y soit autorisé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas similaires à ceux de la zone UH.

## Article 1AUH Penhoat 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Soit en limite séparative\*, sauf dans le cas de locaux artisanaux,
- Soit par rapport aux limites séparatives\* à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas similaires à ceux de la zone UH.

### **Article 1AUH Penhoat 8 - implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété,**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Penhoat 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Penhoat 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 4 niveaux\*.

### **Article 1AUH Penhoat 11 - Penhoat – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En l'absence de talus, il est fait application des règles de la zone UH en ce qui concerne les clôtures\*.

### **Article 1AUH Penhoat 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UH.

### **Article 1AUH Penhoat 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Des espaces libres\* non imperméabilisés doivent être végétalisés et représenter 25% de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des terrasses et toitures végétalisées.

### **Article 1AUH Penhoat 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUH Penhoat 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UH.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# **1AUE** Lavallois-Nord - **GUIPAVAS**

---

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre sont interdits :

- Tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, toute installation classée entraînant des périmètres de protection,
- Dans l'espace situé le long de la limite donnant sur la RN 12 et la RN 265 à moins de 50 m de leur axe, les affouillements\* et exhaussements\* et les aires de stationnement

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre pour les activités impliquant des aires de stockage, celles-ci doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments ou intégrées au bâti.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il est fait application des règles de la zone UE.

En présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique N°1, le recul de 5 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il est fait application des règles de la zone UE.

En présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique N°1, le recul de 5 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 8 - implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 10 - hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect extérieur des constructions**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Les clôtures**

Les clôtures\* éventuelles doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit. Ce dispositif peut être complété ou remplacé par une haie vive. La hauteur maximale des clôtures\* est fixée à 2 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture\* existante. Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

## **Article 1AUE Lavallot-Nord 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres\* non imperméabilisés.

Traitement paysager des parcelles le long de la RN 12 et la RN 265 :

- Un espace vert devra être réalisé sur une bande de 15 m de large

Traitement paysager des parcelles le long des voies intérieures de desserte :

- Un espace vert devra être réalisé sur une bande de 1 m de large

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sols. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance\* par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Lavallois-Nord 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

# 1AUE Mescadiou - GOUESNOU

---

## Article 1AUE Mescadiou 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone UE.

## Article 1AUE Mescadiou 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bureaux, les commerces et services assimilés\*, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone,
- les logements de fonction, s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise.

Les constructions à usage de bureaux sont admises dans le secteur A délimité par le document graphique ci-après.

## Article 1AUE Mescadiou 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1AUE Mescadiou 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1AUE Mescadiou 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUE Mescadiou 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions\* doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Lorsque figure une ligne d'appui obligatoire au document graphique ci-après, au moins 65% de la longueur de la façade doit y être implantée.

L'implantation\* des locaux\* techniques liés aux différents réseaux, peut se faire à l'alignement\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article 1AUE Mescadiou 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant au document graphique ci-après. En l'absence d'indications, les constructions\* doivent s'implanter :

- soit en limite séparative\*,
- soit à une distance\* minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives\*.

## **Article 1AUE Mescadiou 8 - implantation des constructions sur une même propriété\***

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Mescadiou 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Mescadiou 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres par rapport au terrain naturel, excepté dans une bande de 7 mètres à compter de la ligne d'appui obligatoire le long de la RD 67 figurant sur le document ci-après. Dans cette bande, les constructions doivent respecter les hauteurs figurant au document graphique ci-après. Les hauteurs\* mentionnées au document graphique peuvent être augmentées ou abaissées de 1 mètre en fonction des contraintes du projet.

Les hauteurs\* résultant des règles ci-dessus sont des hauteurs\* hors tout.

## **Article 1AUE Mescadiou 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect extérieur des constructions**

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité. Les auvents doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage extérieurs doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs\* installés en continuité des façades. Ces espaces de stockage doivent être fermés sur au moins trois côtés et contigus à un bâtiment de la parcelle.

En dehors du volume défini par les hauteurs\* indiquées au précédent article, n'est autorisée que l'édification des éléments techniques en toiture présentant une emprise et hauteur limitée et en retrait par rapport aux acrotères des constructions\*, de manière à limiter la visibilité depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Les clôtures\* éventuelles doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit. Ce dispositif peut être complété ou remplacé par une haie vive. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf obligation découlant des dispositions réglementaires particulières liés à certaines catégories d'activités. Une hauteur inférieure peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture\* existante.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

## Article 1AUE Mescadiou 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est fait application des règles de la zone UE.

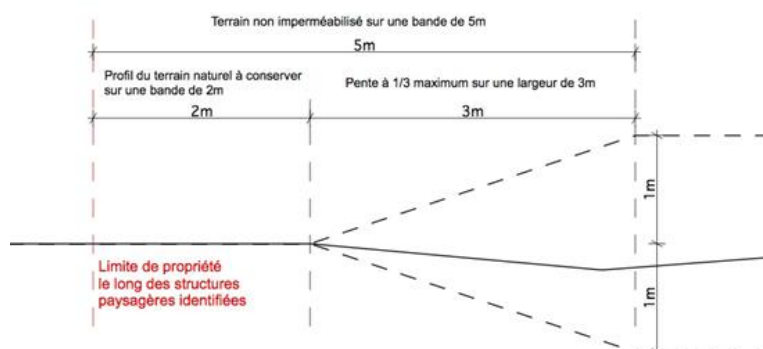
## Article 1AUE Mescadiou 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain. Les aires de stationnements associés à des noues d'infiltration et les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres\* non imperméabilisés.

Sur les unités foncières bordant le mail central et la RD67, une bande paysagée de 3 mètres à compter des voies et emprises publiques doit être aménagée et entretenue.

Les structures paysagères identifiées au document graphique ci-après, notamment le long du chemin creux seront impérativement conservées et entretenus.

Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, les terrains ne peuvent pas être imperméabilisés sur une largeur de 5m depuis la limite de propriété. Le long des structures paysagères identifiées au document graphique, le profil du terrain naturel doit être conservé sur une largeur de 2m, et les mouvements de déblais ou remblais seront limités à des pentes de 1/3 sur une largeur de 3m.



Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance\* par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il est interdit d'entreposer ou de stationner du matériel ou des véhicules sur les espaces paysagers, notamment en bordure des RD et du mail central.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

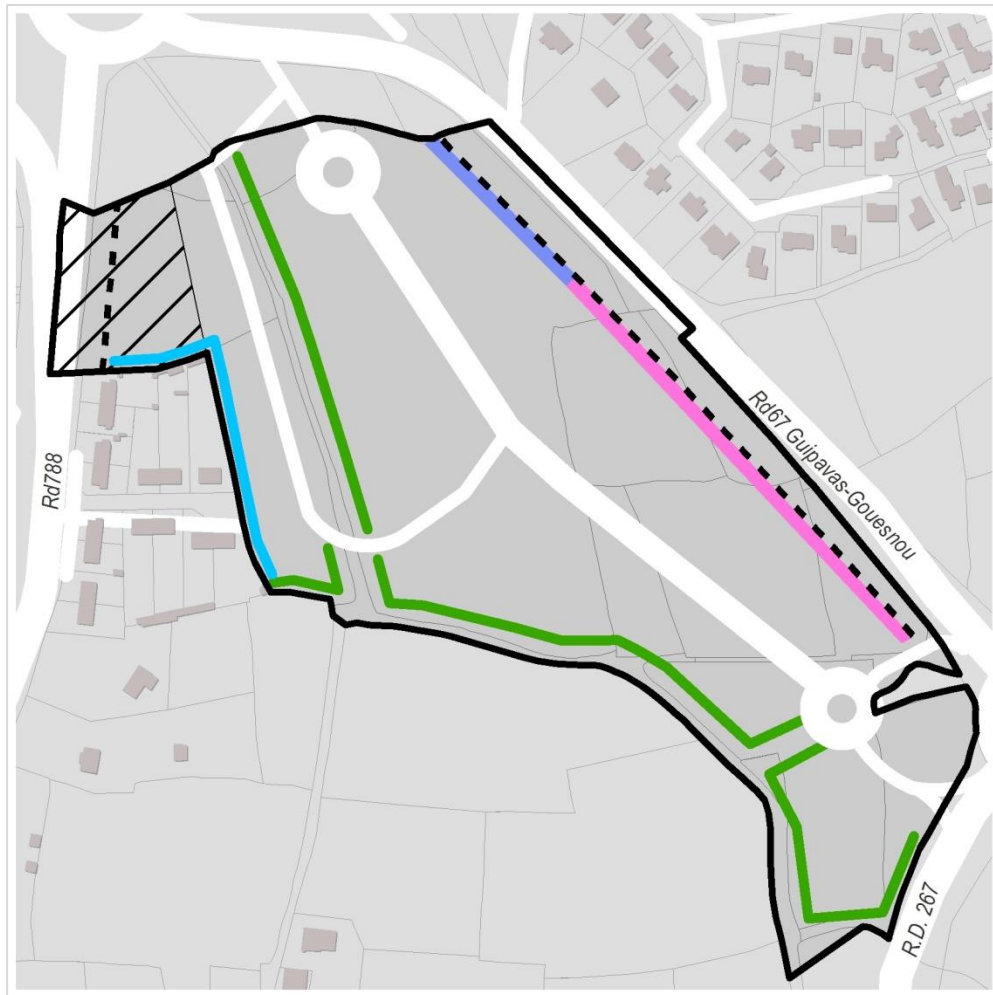
## Article 1AUE Mescadiou 14 - coefficient d'occupation des sols







Il n'est pas fixé de règles.

## Article 1AUE Mescadiou 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est fait application des règles de la zone UE.

### DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR UE Mescadiou - GOUESNOU



-  Secteur A
-  Hauteur des constructions imposée à 89,00 NGF
-  Hauteur des constructions imposée à 87,50 NGF
-  Recul d'implantation des constructions :  
3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
-  Structure paysagère
-  Ligne d'appui obligatoire  
(25 m par rapport à l'axe de la voie)

# 1AUE Polder - BREST

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone 1AUE Polder** correspond à une zone de développement industrialo-portuaire, notamment pour l'accueil d'activités liées aux Energies Marines Renouvelables. »

## Article 1 AUE Polder 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage d'habitation autres que les logements de fonction,
- Les affouillements\*, exhaussements\* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction\*, d'aménagement ou aux activités admis dans la zone,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions\* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

## Article 1 AUE Polder 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux, les commerces et services assimilés▲ à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'une activité admise dans la zone.
- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise,
- Les aménagements, équipements, installations et les nouvelles emprises gagnées sur la mer dès lors qu'ils répondent aux besoins du développement portuaire.

## Article 1 AUE Polder 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1 AUE Polder 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## Article 1 AUE Polder 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

---

\* Voir le lexique chapitre 6  
▲ Voir annexe 1, chapitre 7

## **Article 1 AUE Polder 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les documents graphiques indiquent les marges de recul\* par rapport aux voies et emprises publiques\*.

En l'absence d'indications graphiques, les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :

- A l'alignement\*,
- A une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

L'implantation\* des locaux\* techniques liés aux différents réseaux, aux ordures ménagères peut se faire à l'alignement\*.

## **Article 1 AUE Polder 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A l'intérieur de la zone, les constructions\* doivent s'implanter:

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* minimale de 3 m des limites séparatives\*.

En limite séparative périphérique avec la zone US, les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* du bâtiment, à l'exception des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui doivent être implantées :

- Soit en limite séparative\*,
- Soit à une distance\* minimale de 3 m des limites séparatives\*.

S'il s'agit de préserver un élément végétal identifié au titre des articles L.123-1-5-7° ou du L.130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 m.

## **Article 1 AUE Polder 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1 AUE Polder 9 – emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1 AUE Polder 10 – hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## **Article 1 AUE Polder 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règles. Les dispositions communes ne s'appliquent pas.

## **Article 1 AUE Polder 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions\* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions\* ou ouvrages réalisés.

## **Article 1 AUE Polder 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1 AUE Polder 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1 AUE Polder 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est fait application des règles de la zone UE.

# **1AUE** Saint Thudon - **GUIPAVAS**

---

## **Article 1AUE** Saint Thudon **1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, toute installation classée entraînant des périmètres de protection,
- Les terrains de camping, les carrières, les commerces et services assimilés ▲.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est fait application des règles de la zone UE.

En outre dans le secteur a l'activité de commerce de gros est autorisée à condition que celles-ci s'exercent à l'intérieur des bâtiments. Pour les activités impliquant des aires de stockage, celles-ci doivent être aménagées à l'intérieur des bâtiments.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- soit en fonction des limites d'appui obligatoire indiquées sur le document graphique ci-après
- soit à une distance\* minimale de 7 m de l'alignement\*.

En présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique N°1, le recul de 7 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

## **Article 1AUE** Saint Thudon **7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Implantation\* des constructions\* par rapport aux limites séparatives\* :

---

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

\* Voir le lexique chapitre 6

- Soit en limite séparative\*
- Soit à une distance\* minimale de 7 m par rapport aux limites séparatives\*.

## **Article 1AUE Saint Thudon 8 - implantation des constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Saint Thudon 9 - emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Saint Thudon 10 - hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* maximale des constructions\* est fixée à 15 m.

Elle est fixée à 12 m pour les constructions\* situées à proximité du hameau comme indiqué sur le document graphique ci-après.

## **Article 1AUE Saint Thudon 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article 11 de la zone UE s'appliquent et sont complétées par les règles spécifiques ci-après.

### **L'aspect des matériaux et les couleurs**

La couleur des toitures doit être choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- Protection lourde : gravillon gris – blanc,
- Auto-protégé : gris clair ou vert,
- Membrane : gris clair,
- Bac acier : gris clair,
- Zinc : naturel.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits,
- Tout pastiche de style régional ou ancien,
- Les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles ou en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- Au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
- A l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ou similaire),
- Et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse,...

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, ...), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture doivent être choisies dans des gammes de gris.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

Le blanc pur doit être utilisé ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires peuvent être autorisées dans la mesure où elles contribuent à la cohérence architecturale du bâtiment et qu'elles soient présentes en proportion limitée.

### **Les clôtures\***

Les clôtures\* doivent être constituées d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail doit être conçu dans le même esprit.

La clôture\* doit entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions\*.

Une hauteur peut être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture\* existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, peut s'intégrer dans cette haie.

## **Article 1AUE Saint Thudon 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il est fait application des règles de la zone UE concernant les normes pour les véhicules automobiles et pour les cycles.

Sur les aires de stationnement doivent être prévus des espaces plantés, proportionnellement à l'importance surfacique de l'aire de stationnement.

## **Article 1AUE Saint Thudon 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces libres\* non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10% de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres\* non imperméabilisés.

Sur les unités foncières bordant la RN, une bande végétalisée doit être aménagée.

## **Article 1AUE Saint Thudon 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article 1AUE Saint Thudon 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

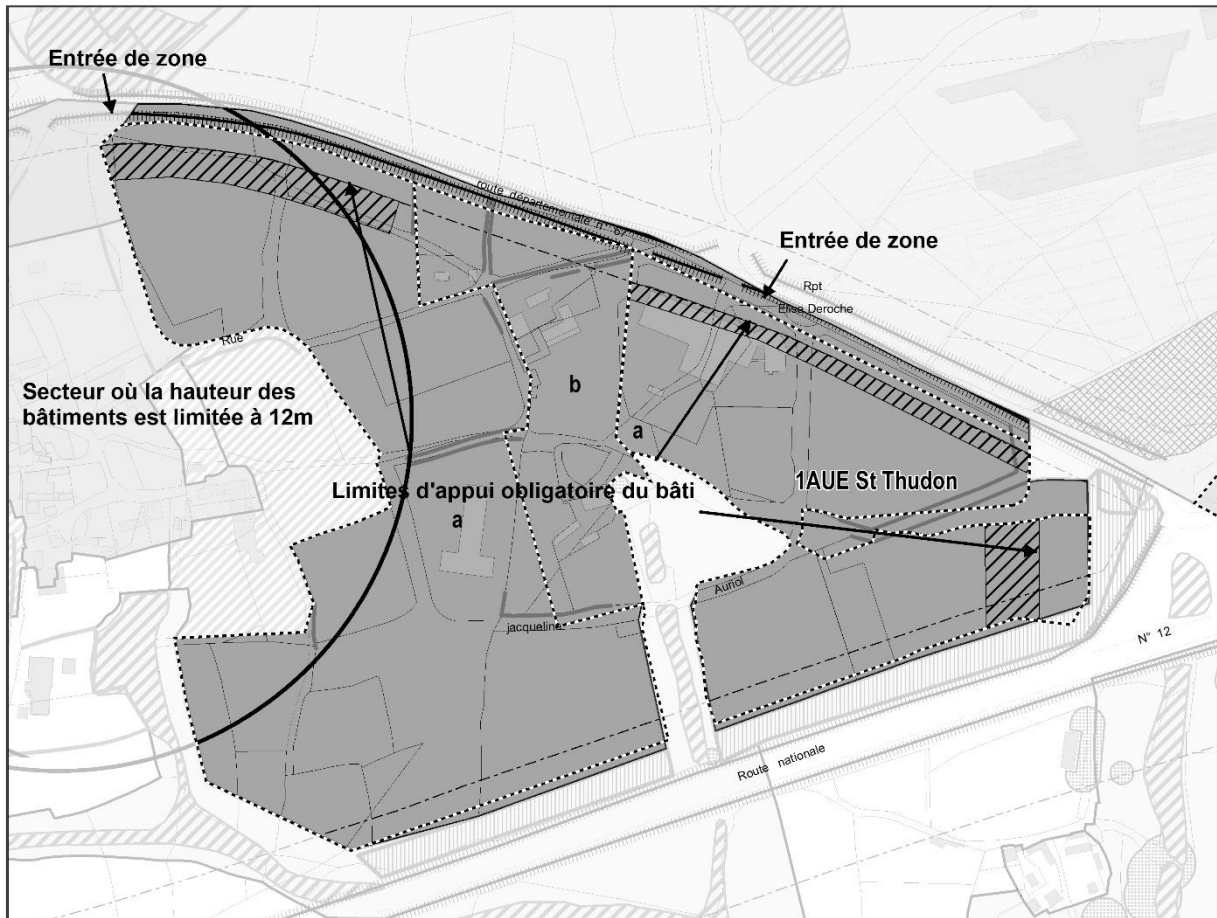
Il est fait application des règles de la zone UE.

---

\* Voir le lexique chapitre 6



# DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT POUR LE SECTEUR 1AUE Saint-Thudon - GUIPAVAS



## 3-3 ZONE 2AU

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone 2AU** correspond aux secteurs pour lesquels les voies\* publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La vocation dominante de la zone est indiquée dans la plupart des secteurs :

- **2AUS**, les constructions\* et installations liées au fonctionnement ou rayonnement métropolitain,
- **2AUC**, la mixité des fonctions urbaines,
- **2AUE**, les activités de production industrielle, artisanale, stockage et logistique,
- **2AUH**, l'habitat et les activités compatibles,
- **2AUL**, les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- **2AUP**, les activités de plein air, l'armature verte urbaine. »

### Article 2AU 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU 2 ci-après.

### Article 2AU 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension\* des constructions\* à usage d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale, extension\* comprise, ainsi que les annexes dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- L'extension\*, à concurrence de 30 % maximum de la surface de plancher\*, des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles à condition qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité.
- Les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

### Article 2AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension\* des constructions\* existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### Article 2AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'extension\* des constructions\* existantes peut se faire

- Soit en limite séparative\*,
- Soit en retrait en respectant une distance\* au moins égale à la moitié de leur hauteur\* sans pouvoir être inférieure à 2.50 m.
- Soit en conservant le recul existant

## Autres articles

Pour **les articles suivants** les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :

- Article 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles
- Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 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 en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations
- Article 14 – coefficient d'occupation des sols
- Article 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales



# 4

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONES A, AO, AH

---

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone A** correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs terrestres et maritimes qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées
- Des espaces de serres
- Des espaces littoraux qui accueillent des activités aquacoles, identifiés par le zonage **AO**.

Dans la zone agricole des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées ont été délimités, dans lesquels les extensions\* des constructions\* peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont identifiés par le zonage **AH**. »

### Article A 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions\* et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'aux activités aquacoles dans les espaces littoraux, et autres que celles mentionnées à l'article 2.

### Article A 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans la **zone A**, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux (bureau, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension\* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher\* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions\* et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires...) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- la restauration des habitations, les constructions\* ou les extensions\*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou aquacoles et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Le changement de destination\* avec ou sans extension\* des bâtiments repérés au document graphique n°1, à condition d'être situé à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement.
- 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
- l'extension\* des constructions\* à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher\* existante et à condition que la surface de plancher\* totale après extension\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- les constructions annexes\*, aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes\* soient implantées à une distance\* inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou d'emprise au sol\*.

**En outre, sont admises en zone AO :**

- La restauration des logements de fonction avec ou sans extension dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale.
- Les locaux\* (bureau, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension\* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher\* est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

**En outre, sont admises en zone AH :**

- A condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, l'extension\* à hauteur de 20 % :
- de la surface de plancher\* des constructions\*,
- de la surface des installations existantes.

Cette règle s'applique dans la limite d'une surface de plancher\* totale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions\* à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m<sup>2</sup>, l'extension peut atteindre 15 m<sup>2</sup>. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Le changement de destination\* avec ou sans extension\* des bâtiments repérés au document graphique n°1, à condition d'être situé à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement.

### **Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de règles particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article A 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de règles particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

### **Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 6 - implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant,
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## **Article A 7 - implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives\*
- Soit à une distance\* minimale de 3 m des limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant,
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## **Article A 8 - implantation des constructions\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 9 - emprise au sol des constructions**

**En zone AH**, l'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 50 %.

Pour les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions\* et installations nécessaires à une exploitation agricole ou aquacole, il n'est pas fixé de règles.

## **Article A 10 - hauteur maximale des constructions**

**En zone A,**

Pour les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions\* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :

- soit en conservant la hauteur\* existante,
- soit avoir une hauteur\* maximale de 2 niveaux\*.

**En zone AH**, l'extension\* d'une construction\* peut se faire :

---

\* Voir le lexique chapitre 6



- soit en conservant la hauteur\* existante,
- soit avoir une hauteur\* maximale de 2 niveaux\*.

### **Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les clôtures\* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation\* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures\* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures\* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

### **Article A 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 13 – obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 14 – coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article A 15 - obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règles.



# 5

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONES N, NS, NSM NCE, NH, NL, NP

---

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La **zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. La zone naturelle couvre des secteurs terrestres et maritimes.

La **zone N** inclut plusieurs sous-secteurs :

- **NS** : espaces remarquables identifiés en application de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral, dont une subdivision **NSM** pouvant accueillir des aménagements légers liés aux mouillages sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables,
- **NCE** : zone d'activités extractives ou de stockage par des déchets inertes,
- **NH** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle dans lesquels les extensions\* des constructions\* peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- **NL** : grands parcs urbains et secteurs permettant la pratique de loisirs,
- **NP** : zone de mouillages et d'équipements légers. »

### Article N 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions\* et installations autres que celles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et autres que celles mentionnées à l'article 2.

### Article N 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

**En zone N :**

- 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.
- Les constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - l'extension\* des constructions\* à usage d'habitation à hauteur de 20% de la surface de plancher\* existante et à condition que la surface de plancher\* totale après extension\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
  - les constructions annexes\*, aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes\* soient implantées à une distance\* inférieure à 20 mètres du corps principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* et d'emprise au sol\*.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

- le changement de destination\* avec ou sans extension\* des bâtiments repérés sur le document graphique n°1, à condition d'être situé à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement.

#### **En zone NL :**

- Les constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 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.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- A condition d'une bonne insertion dans le site :
  - Les constructions\* nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et des équipements,
  - Les constructions\* nécessaires à l'accueil du public, à l'animation du site ou à la sécurité,
  - Les constructions\* et installations nécessaires à l'étude ou à la découverte environnementale du site,
  - Les constructions existantes, non autorisées dans la zone, peuvent faire l'objet d'extensions à hauteur de 20% de la surface de plancher des constructions, dans la limite d'une surface de plancher\* totale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m<sup>2</sup>, l'extension peut atteindre 15 m<sup>2</sup>.

#### **En zone NH**

Outre les occupations et utilisations du sol admises en zone N et à condition qu'elle ne porte pas atteinte au site :

- L'extension\* à hauteur de 20 % de la surface de plancher\* des autres constructions\* et installations, dans la limite d'une surface de plancher\* totale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 75 m<sup>2</sup>, l'extension peut atteindre 15 m<sup>2</sup>. En outre, les annexes ne pourront excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Le changement de destination\* avec ou sans extension\* des bâtiments repérés sur le document graphique n°1, à condition d'être situé à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans, de ne pas conduire à une réduction de plus de 500 m<sup>2</sup> des surfaces épandables, et de préserver les caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment, dans le respect des dispositions du volume 4 du règlement ;
- La réhabilitation\*, sans changement de destination\*, des constructions\* existantes.

#### **En zone NS**

- En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés après enquête publique, les aménagements légers figurant à l'article R146-2 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les aménagements légers liés aux mouillages sont uniquement admis en secteur Nsm, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la qualité des espaces naturels remarquables.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

### **En zone NCE**

- L'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions\* et installations liées à ces activités (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur,
- les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site,
- les constructions\* à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation,
- le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux de voirie en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions\* nécessaires.
- la réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air, implantation de centrales photovoltaïques au sol...).

### **En zone NP**

- Sous réserve d'une bonne insertion, les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations et stockages des prames et annexes\*, les dispositifs de signalisation et de balisage...

## **Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article N 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

## **Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions\* doivent s'implanter à une distance\* minimale de 3 m par rapport à l'alignement\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant,
- les travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions\* existantes en matière d'accessibilité,
- pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

---

\* Voir le lexique chapitre 6

## Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions\* doivent s'implanter :

- Soit en limites séparatives\*,
- Soit à une distance\* minimale de 3 m des limites séparatives\*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension\* d'une construction\* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant,
- Les travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions\* existantes en matière d'accessibilité.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre des articles L123-1-5-7° ou L130-1 du code de l'urbanisme, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum,
- Pour optimiser les apports solaires, la construction\* peut s'implanter avec un recul différent de ceux énoncés ci-dessus avec une marge supplémentaire de 2 m maximum.

## Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

## Article N 9 - emprise au sol des constructions

**En zone NH**, l'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 50 %.

Pour les **autres zones N**, il n'est pas fixé de règles.

## Article N 10 - hauteur maximale des constructions

**En zone N**, Pour les constructions\* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les constructions\* et installations nécessaires à une exploitation agricole, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension peut se faire :

- soit en conservant la hauteur\* existante,
- soit avoir une hauteur\* maximale de 2 niveaux\*.

**En zone NH**, l'extension\* d'une construction\* peut se faire :

- soit en conservant la hauteur\* existante,
- soit avoir une hauteur\* maximale de 2 niveaux\*.

## Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les clôtures\* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation\* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures\* naturelles existantes

---

\* Voir le lexique chapitre 6

(talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures\* doivent être perméables afin de permettre le passage de la petite faune.

### **Article N 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article N 13 - espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article N 14 - coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article N 15 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règles.



# 6

## LEXIQUE

## **LES NEUF DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME :**

### **– Constructions destinées à l'habitation**

Il s'agit de toutes les catégories de logements sédentaires, sont également inclus dans cette destination les logements de gardien et les logements de fonction.

### **– Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs.

### **– Constructions destinées aux bureaux**

Il s'agit d'espaces où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, .....

### **– Constructions destinées aux commerces**

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

### **– Constructions destinées à l'artisanat**

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP ou de commerces de gros.

### **– Constructions destinées à l'industrie**

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

### **– Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière**

Il s'agit des locaux nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (hangars, abris pour animaux, silos, serres...).

### **– Constructions destinées à la fonction d'entrepôt**

Il s'agit de bâtiments, hangars, réserves où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la surface de plancher totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

### **– Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ce sont notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les constructions, installations aménagements liés aux différents réseaux ...

## **ACCES**

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

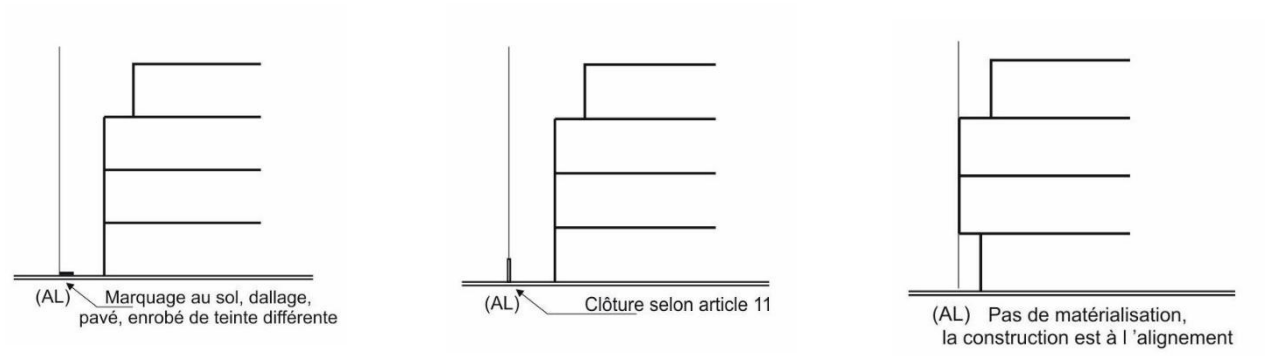
## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les

parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

En zone UC en cas d'implantation de la construction en retrait de l'alignement, celui-ci doit être matérialisé par un dispositif pérenne :

A titre d'exemple



### ACROTERE

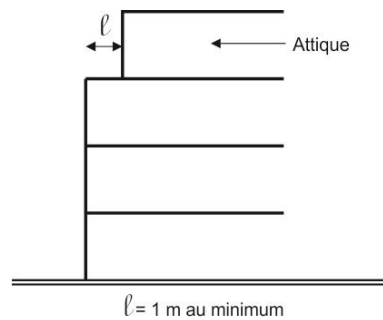
L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

### AFFOUILLEMENT OU EXHAUSSEMENT

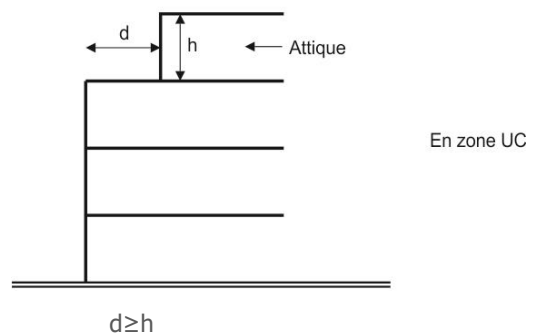
Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

### ATTIQUE

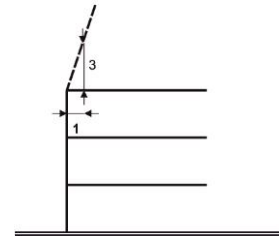
Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades donnant sur les voies et emprises publiques. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



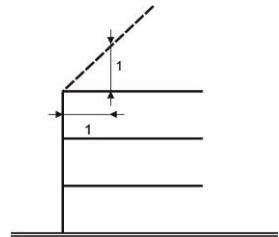
En zone UC, dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, la distance de retrait doit être supérieure ou égale à la hauteur de l'attique.



Un comble peut être assimilé à un attique si la pente de la toiture s'inscrit dans le gabarit ci-contre :



En zone UC, dans le cas d'une construction dont la façade est à une distance inférieure ou égale à 5 m de l'axe de la voie ou de l'emprise publique, un comble peut être assimilé à un attique si la pente de la toiture s'inscrit dans le gabarit ci-contre :

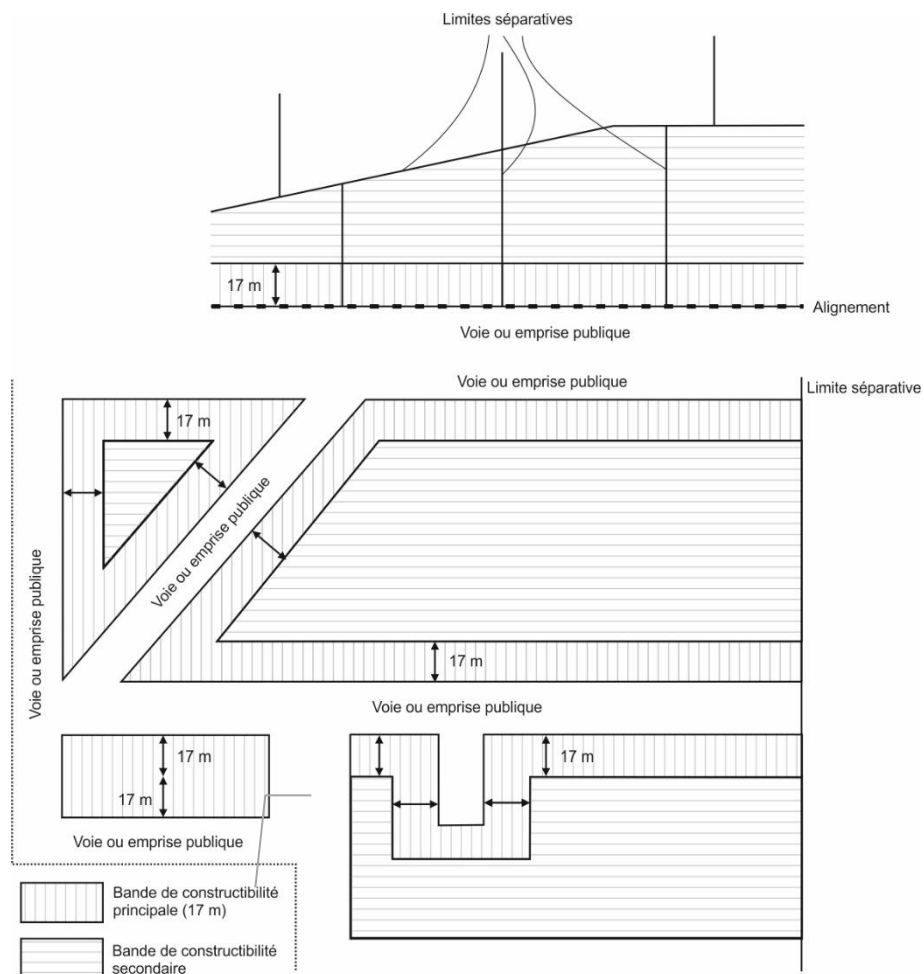


### BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

### BANDES DE CONSTRUCTIBILITE

La bande de constructibilité principale dans les zones où elle est prévue par le règlement correspond à la portion du terrain bordant les emprises publiques et voies sur une certaine profondeur. La partie du terrain non comprise dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire. En cas d'élargissement prévu au PLU d'une voie ou d'une emprise publique, la bande de constructibilité principale s'applique à compter du futur alignement.



Bande de constructibilité pour la zone UC

## CHANGEMENT DE DESTINATION

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

## CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, ce dernier n'est pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

## CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

## CONSTRUCTION ANNEXE

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines...

## CONSTRUCTION ENTERREE

Une construction est considérée comme enterrée lorsque les parties de construction n'excèdent pas 0,60m au-dessus ni du terrain naturel, ni du terrain après travaux.

## CONSTRUCTION (EQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Edifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs...

## CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

## DEBIT DE FUITE

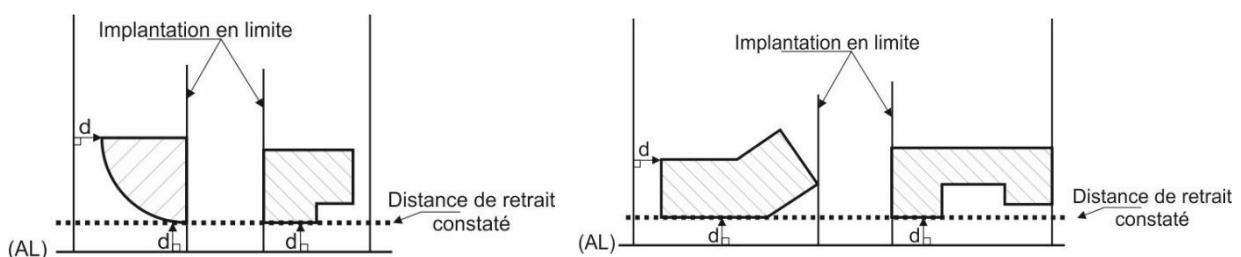
Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

## DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives :



### **ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

### **ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)**

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

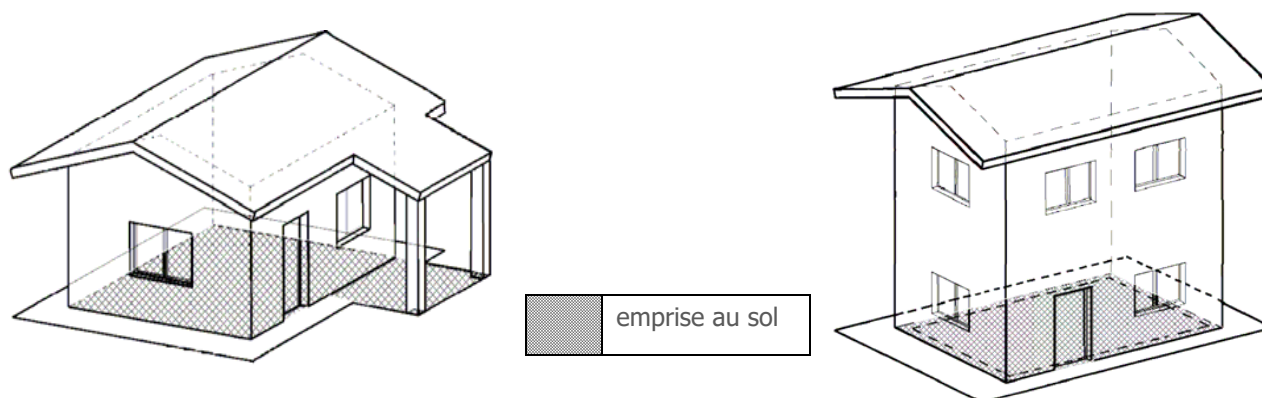
### **EMPLACEMENT RESERVE (ER)**

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

### **EMPRISE AU SOL**

Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, marquises, corniches et débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Une rampe d'accès constitue de l'emprise au sol, mais pas une terrasse de plain pied, ni celles qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain naturel.



### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, il peut s'agir de places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics.

### **ENCORBELLEMENT**

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : loggias, corniches, balcons...sont des éléments d'encorbellement.

### **ENERGIE RENOUVELABLE**

Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse solaire thermique ou/et photovoltaïque, géothermie, éolien...) qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

La part d'énergie renouvelable sera justifiée et calculée à partir des données issues des calculs RT2012 : part ENR (%) = coefficient AEPENR / CEP (consommation conventionnelle d'énergie primaire) du projet en base sans énergie renouvelable ou par attestation de raccordement au réseau de chaleur vertueux.

### **ESPACE BOISE CLASSE (EBC)**

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **ESPACE DE PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre sont des espaces non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant notamment la libre infiltration des eaux pluviales. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux) participant à l'équipement urbain ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

### **ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC SENSIBLE**

Le caractère d'établissement recevant du public (ERP) «sensible » ne relève pas d'une catégorie définie juridiquement. Le caractère sensible s'apprécie au par cas en fonction de l'ERP, de la population accueillie et du risque auquel elle est exposée. Il s'agit généralement d'établissement dont les occupants sont difficilement évacuables dans un temps restreint vers des lieux de confinement identifiés, compte tenu de l'effectif, des grandes dimensions, de la configuration de l'établissement (établissements accueillant spécifiquement des personnes à mobilité réduite du type maisons de retraite, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...) ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise (casernes de pompiers et de gendarmerie, police, mairie, et plus généralement tout équipement qui sera impliqué dans la gestion d'une crise en lien avec un sinistre survenu sur l'établissement.

### **EXTENSION**

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

### **HABITATION LEGERE DE LOISIRS**

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m<sup>2</sup>.

### **HAUTEUR / NIVEAU**

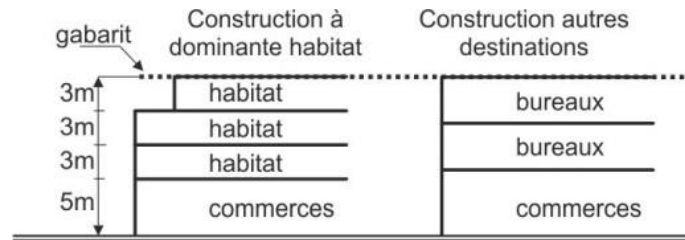
Pour l'ensemble des zones, les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau. Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1er niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment et a une hauteur maximale de 5 mètres.

Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusque 5 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.

Exemple : le document graphique N°2 « plan des formes urbaines » indique 4 niveaux :



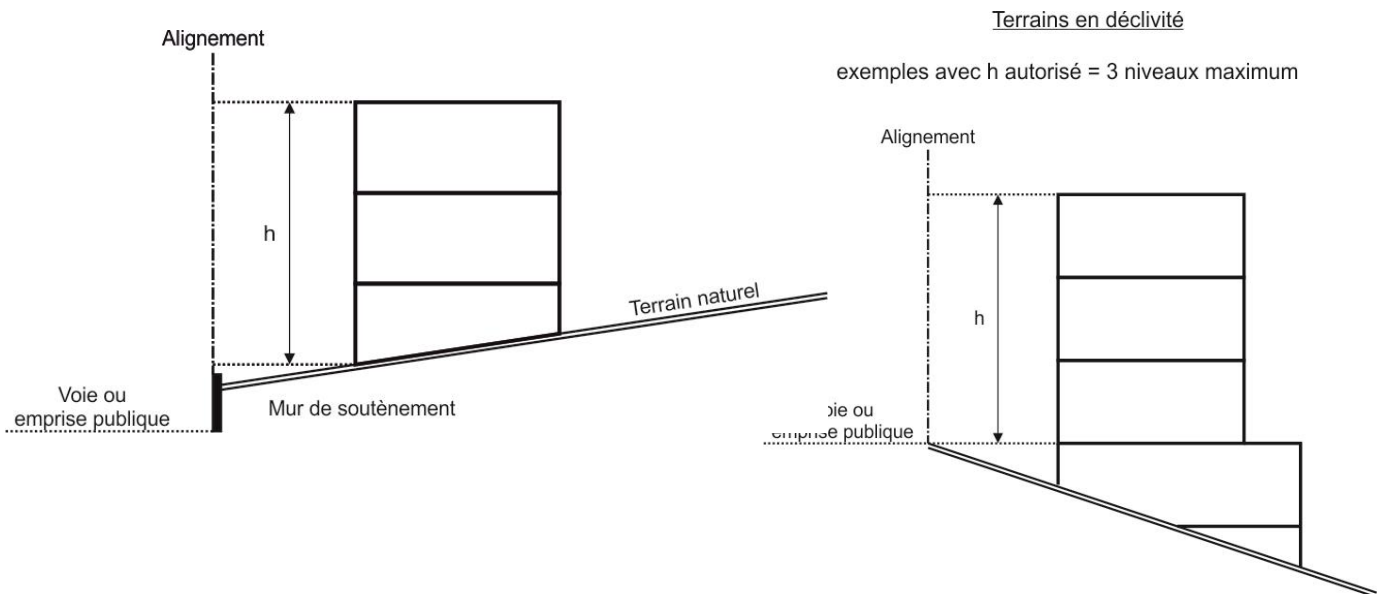
Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour 2 niveaux. Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Le nombre maximal de niveaux est prescrit par l'article 10 du règlement, le cas échéant sous forme de renvoi au document graphique N°2 « plan des formes urbaines ».

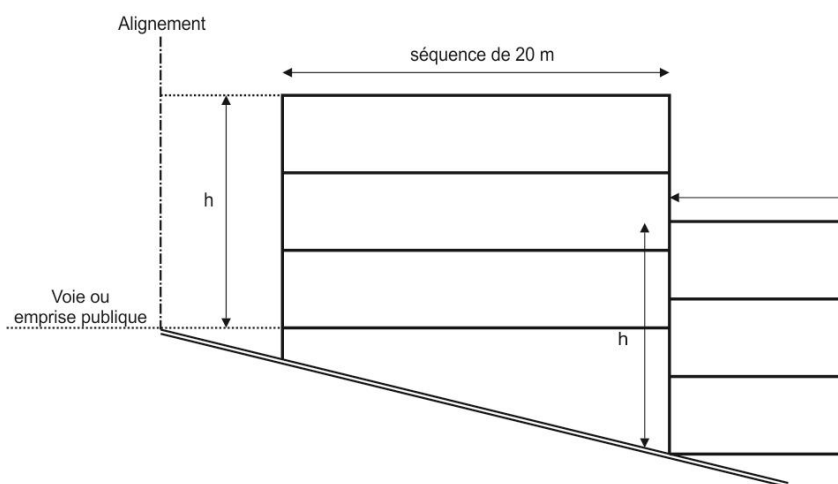
Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faitage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

**Dans le cas d'un terrain en déclivité,** le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m.

**Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique,** le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.





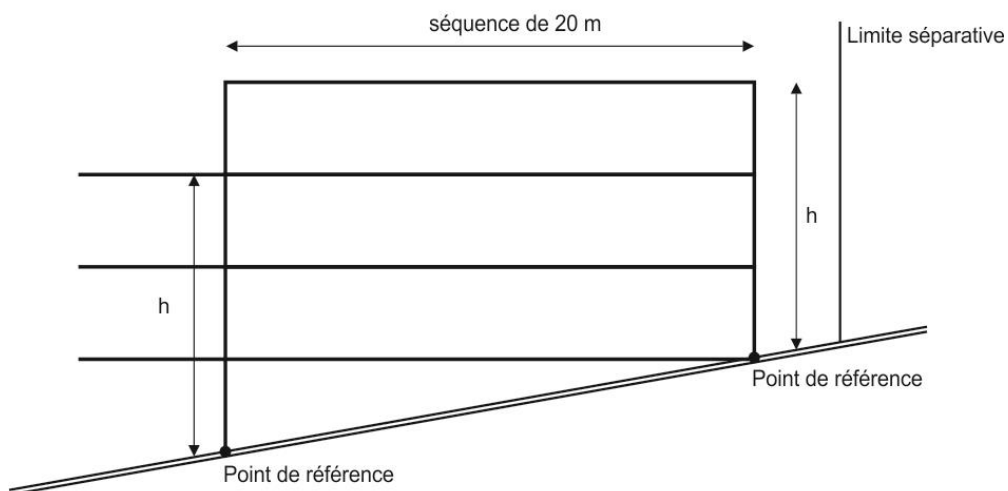


**Dans le cas d'une voie en déclivité**, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou la voie de desserte. Le point de référence est pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction, au point le plus élevé. Le point de référence s'applique ensuite par séquence de 20 m, la séquence est de 12 m pour le secteur UC Pompidou. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

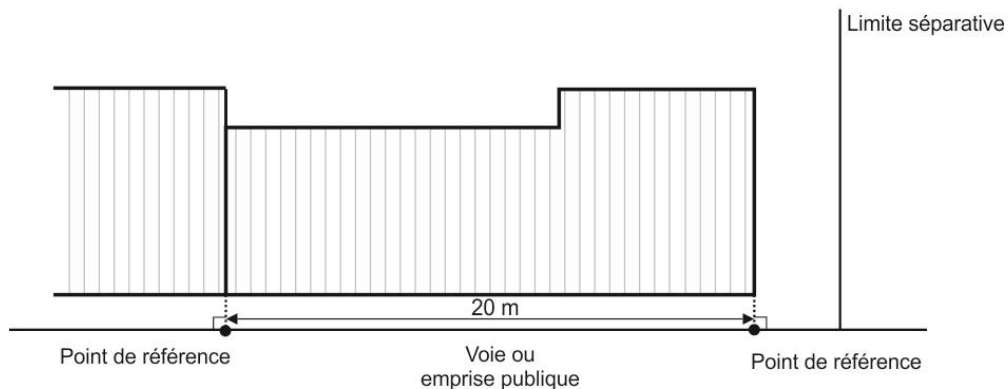
### Vue en élévation

#### Voies en déclivité

exemples avec h autorisé = 3 niveaux maximum

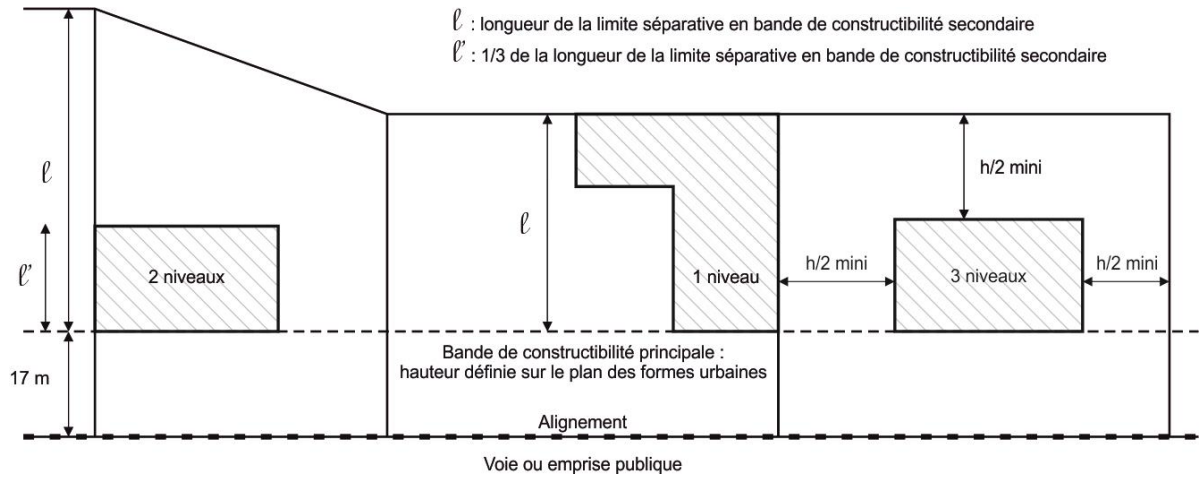


### Vue en plan

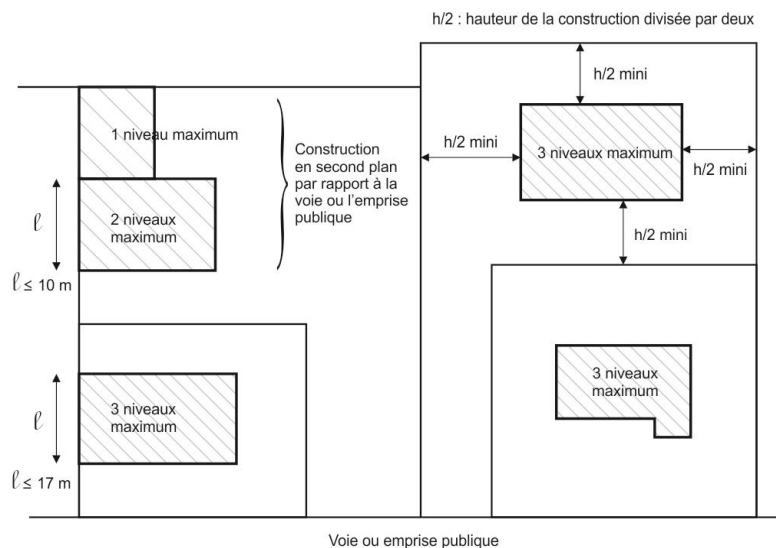
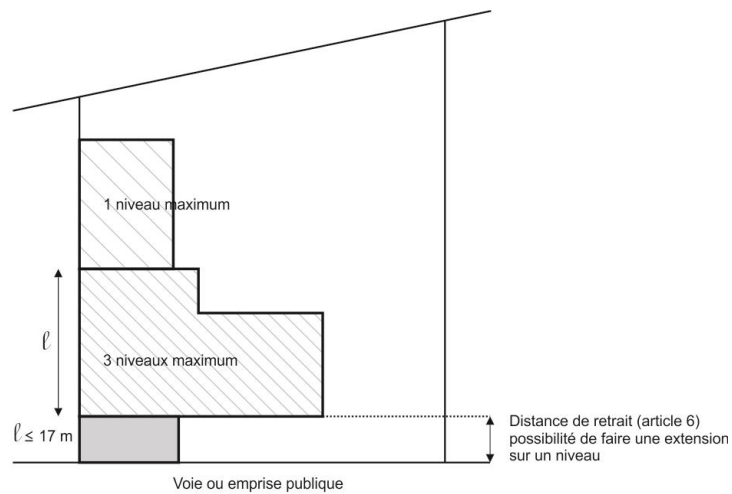


**Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies en déclivité ou comprise entre plusieurs voies,** les règles ci-dessus ne s'appliquent pas, la construction projetée doit s'intégrer dans le velum formé par les constructions avoisinantes dans la limite des hauteurs autorisées.

### Illustration des règles de hauteurs dans la zone UC



### Illustration des règles de hauteurs dans la zone UH



## INONDATION

Il y a inondation lorsque les eaux envahissent des zones habituellement hors d'eau en période normale. Cela se produit notamment lorsque les eaux sortent de leur lit mineur, débordent d'un réseau d'assainissement souterrain ou d'un fossé, ou en cas de ruissellement excessif.

## ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

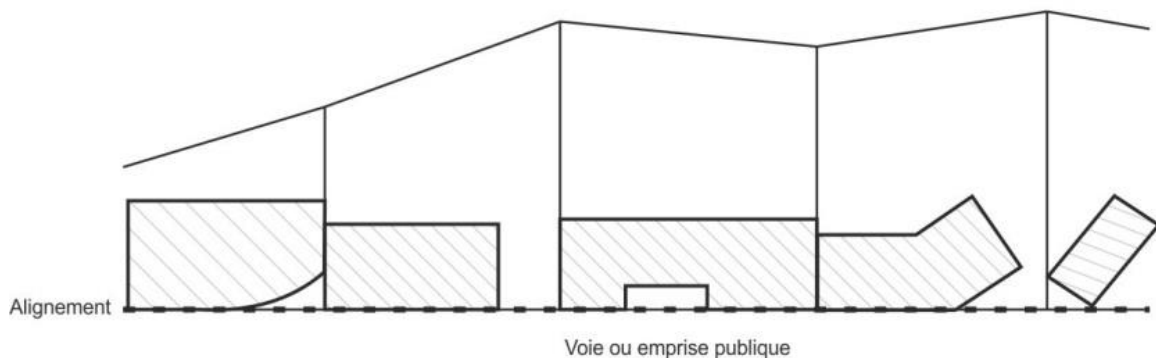
L'isolation des murs par l'extérieur consiste à poser un matériau isolant du côté extérieur du mur.

## IMPLANTATION DU BÂTI

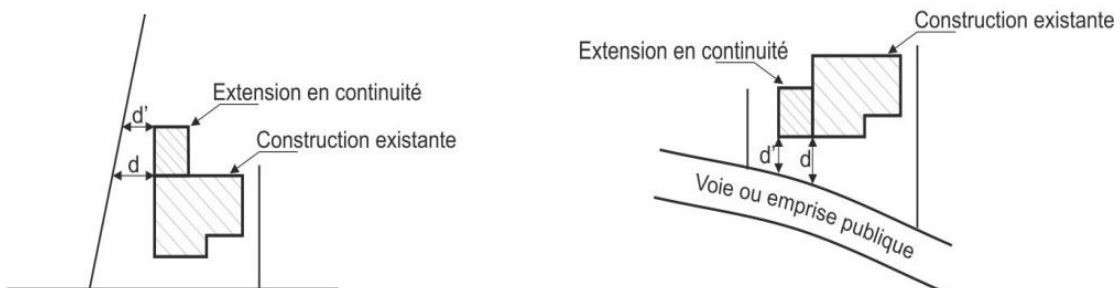
Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées aux articles 6 et 7 concernent une façade en totalité ou partiellement (cf. exemples ci-après)

### Implantation par rapport à la voie en totalité ou partiellement

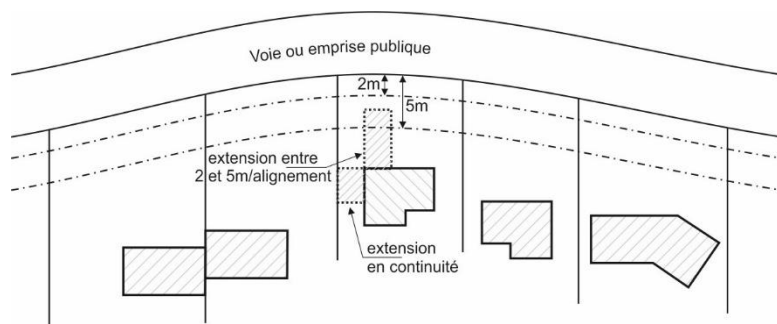
exemple d'implantation à l'alignement imposée



Implantation en continuité



Implantation d'une extension en zone UC



## **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Les limites séparatives correspondent donc aux limites entre propriétés privées.

## **LOGEMENTS A COÛTS ABORDABLES**

Les logements à coûts abordables sont constitués par des logements ordinaires, hors hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs.

Définis par délibération du Conseil de Communauté du 14 décembre 2007, ils sont composés de logements locatifs conventionnés et de logements en accession :

- Les logements locatifs conventionnés sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI » ou d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux ou de type « PLS investisseur ».
- Les logements en accession à coûts abordables sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond de ressources de type « Prêt à taux Zéro » et acquéreurs en tant que futurs occupants, en primo ou secundo accédant. Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité) ou des logements de type PSLA (prêt social location accession). La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coûts abordables en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

## **LOCAUX/DISPOSITIFS/EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les locaux/dispositifs/équipements techniques désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme...

## **MARGE DE REcul**

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par l'article 6 de chacune des zones.

## **MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

## **OPÉRATION DE LOGEMENT DE PLUS DE 2500 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER**

Constitue une opération au sens de cette disposition, le projet ou programme d'un ou plusieurs bâtiments réalisé en une ou plusieurs tranches. Dans le cas d'une opération d'ensemble du type lotissement, ZAC..., la proportion de logements à coûts abordables s'apprécie globalement à l'échelle d'un projet. Il est précisé que l'hébergement en résidence service (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...) comportant des locaux ou services communs ne constitue pas du logement.

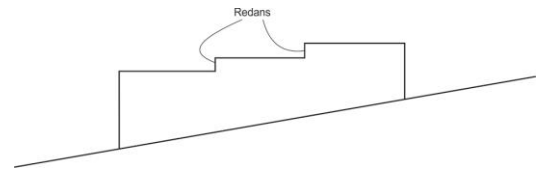
La surface de plancher de 2500 m<sup>2</sup> correspond, pour de l'individuel et compte tenu des surfaces moyennes des maisons construites dans l'agglomération brestoise, à des programmes de 25 logements et plus.

## REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparation, restauration ou réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

## REDANS OU REDENT

Décrochements venant briser la continuité d'un profil, un mur construit par redents est un mur qui présente des décrochements de son sommet pour pouvoir épouser le profil d'un terrain en pente.



## REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

## RESEAU UNITAIRE

Réseau de canalisations (égouts) qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales.

## SAILLIE

Élément, corps d'ouvrage, qui dépasse du plan de référence ou du nu d'une façade : les balcons, corniches, pilastres, ...

## SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

## SURFACE DE VENTE

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Une unité foncière ou un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### **TOITURE TERRASSE**

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

### **TOITURE TRADITIONNELLE**

Toiture à deux pentes proches des 45°.

### **TOITURE VEGETALISEE –TERRASSE VEGETALISEE - ESPACE VEGETALISE**

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé, ou terrasse végétalisée ou espace végétalisé situé au-dessus d'une construction enterrée pouvant comprendre accessoirement des allées non imperméabilisées (en gravillons, stabilisé ou en dalles de type « evergreen » ...).

La toiture végétalisée présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Les toitures, terrasses ou espaces végétalisés sont généralement constituées des éléments suivants :

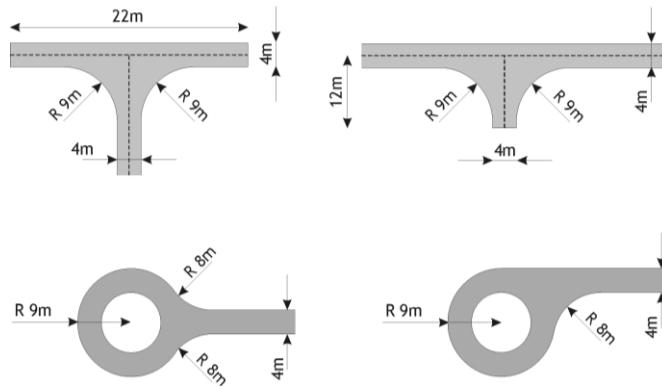
- La structure portante : en bois, béton, acier, sa pente ne peut dépasser 35°,
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines,
- La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10 mm de hauteur,
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines),
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

### **VOIE**

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des zones) est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quel que soit son statut)

### VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.



### ZONES HUMIDES

Selon le code de l'environnement (article L211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».







# ANNEXES

# ANNEXE 1

## COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES

### TABLEAU A : LISTE DES COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES AUTORISES OU INTERDITS SELON LES PÔLES COMMERCIAUX ET SECTEURS DE COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES INTERDIT

Les commerces et services assimilés sont définis dans le tableau ci-après. La réglementation concernant les natures d'activités autorisées ou interdites s'applique quel que soit le statut juridique utilisé pour créer ou exploiter l'activité (commerce, association,...) ou la forme prise par l'activité (vente par internet, drive, commerce éphémère, ambulant, vente au déballage ....).

La détermination de la nature d'activité s'effectue en tenant compte notamment de la nomenclature d'activité française (code ou groupe NAF). La surface de vente dédiée par activité ou la répartition du chiffre d'affaire pourront également être retenues dans une logique de faisceau d'indices, notamment en cas de pluralité de natures d'activités.

Le tableau fait apparaître les interdictions spécifiques selon les pôles commerciaux figurant au document graphique N°3. A l'exception des activités de loisir, l'ensemble des natures d'activités répertoriées est par ailleurs interdit dans les secteurs de commerces et services assimilés interdits mentionnés dans le règlement du PLU et figurant au document graphique N°3.

Nature d'activité	Groupe ou Code NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie (Niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) Kergaradec Hermitage		Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) du Frouventen
			A	B	
<b>COMMERCE DE DETAIL ET VENTE À DISTANCE</b>					
Commerce de véhicules automobiles – commerce de détail d'équipements automobiles Commerce et réparation de motocycles	45.1, 45.32Z, 45.40Z	autorisé	autorisé		interdit
Commerce d'alimentation générale (SV < à 120m <sup>2</sup> ) et supérettes (SV entre 120 et 400m <sup>2</sup> )	47.1	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de produits surgelés en magasin spécialisé	47.11A	autorisé	interdit		interdit
Supermarchés (SV entre 400 et 2500m <sup>2</sup> )	47.11D	autorisé	interdit		interdit
Magasins multi-commerces (SV entre 400 et 2500m <sup>2</sup> )	47.11E	autorisé	interdit		interdit
Hypermarchés (SV > à 2500m <sup>2</sup> )	47.11F	autorisé	autorisé		interdit
Grands magasins (SV > à 2500m <sup>2</sup> )	47.19A	autorisé	interdit si équipement de la personne + culture >30%		interdit
Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.19B	autorisé	interdit si équipement de la personne + culture > 30%		interdit
Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé (fruits, légumes, viandes, poissons, pain, pâtisserie, biscuits, chocolats, confiserie, produits laitiers ...)	47.2	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.25Z	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.26Z	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.41Z	interdit	autorisé		autorisé

Nature d'activité	Groupe ou Code NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie (Niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) Kergaradec Hermitage		Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) du Frouvent
			A	B	
Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé Commerce de détail de services de télécommunications	47.42Z 61.1, 61.2, 61.3, 61.9	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.43Z	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.51Z	autorisé	interdit sauf équipement de la maison		interdit sauf équipement de la maison
Commerce de détail de bricolage, quincaillerie, peintures et verres en grande surface spécialisée	47.52B	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	47.53Z	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	47.54Z	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail de meubles en magasin spécialisé	47.59A	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail d'autres équipements du foyer (sauf commerce d'instruments de musique et de partitions)	47.59B Hors sous-catégorie 47.00.58	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail de livres ou journaux en magasin spécialisé	47.6	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de papeterie et articles de bureaux en magasin spécialisé	47.62Z	autorisé	autorisé		interdit
Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé	47.63Z	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	47.64Z	autorisé	interdit si habillement non sportif >30%		interdit si habillement non sportif >30%
Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé	47.65Z	autorisé	autorisé		interdit
Commerce de détail d'habillement ou de chaussure en magasin spécialisé	47.71Z 47.72A	autorisé	interdit		interdit
Commerce de détail d'articles de puériculture en magasin spécialisé	47.7	autorisé	interdit si textile habillement > 30%		interdit si textile habillement > 30%
Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage en magasin spécialisé	47.72B	autorisé	interdit		interdit
Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé – Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	47.73Z 47.74Z	autorisé	interdit		interdit
Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	47.75Z	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	47.76Z Hors sous-catégorie 47.00.77	autorisé	autorisé		autorisé
Commerce de détail de fleurs, plantes, graines en magasin spécialisé	47.76Z – sous-catégorie 47.00.77	interdit	interdit		interdit
Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	47.77Z	interdit	interdit		interdit

Nature d'activité	Groupe ou Code NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie (Niveau 3 du SCoT) Kerebars Ty ar Menez Prat Pip	Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) Kergaradec Hermitage		Pôle métropolitain de périphérie (Niveau 6 du SCoT) du Frouvent
			A	B	
Commerces de détail d'optique en magasin spécialisé	47.78A	interdit	interdit		interdit
Autres commerces de détail spécialisés divers	47.78C	autorisé	interdit sauf équipement de la maison		interdit sauf équipement de la maison
Commerce de détail de biens d'occasion en magasin en magasin spécialisé	47.79Z	autorisé	interdit si nature d'activité non autorisée		interdit sauf équipement de la maison
<b>ARTISANAT COMMERCIAL</b>					
Charcuterie : commerce de détail	10.13B	interdit	interdit		interdit
Activités de production en boulangerie, pâtisserie, biscuits, crêpes, confiseries, chocolaterie... avec commerce de détail.	10.7 10.8	interdit	interdit		interdit
Services des traiteurs : activité de vente au détail	56.21Z	interdit	interdit		interdit
Réparation d'ordinateurs, équipements périphériques et équipements de communication	95.1	interdit	interdit		interdit
Fabrication, réparation de chaussures et d'articles en cuir	95.23Z, 15.1 15.2	interdit	interdit		interdit
Fabrication, réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	95.25Z, 32.1	interdit	interdit		interdit
<b>ACTIVITES DE SERVICES</b>					
Blanchisserie-teinturerie de détail	96.01B	interdit	interdit		interdit
Coiffure	96.02A	interdit	interdit		interdit
Soins de beauté	96.02B	interdit	interdit		interdit
Entretien corporel	96.04Z	interdit	interdit		interdit
Location de vidéocassettes et disques vidéo	77.22Z	interdit	interdit		interdit
Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques	77.29Z	autorisé	autorisé		interdit
<b>ACTIVITES DE LOISIRS</b>					
Gestion d'installations sportives	93.11Z	interdit	autorisé	interdit	interdit
Activités des centres de culture physique	93.13Z	autorisé	autorisé		interdit
Activités des parcs d'attraction et parcs à thème	93.21Z	interdit	autorisé	interdit	interdit
Autres activités récréatives de loisirs et de création culturelle ou artistique	93.29Z,	interdit	autorisé	interdit	interdit
Organisation de jeux de hasard et d'argent	92.00Z	interdit	interdit		interdit

## TABLEAU B : SURFACES DE VENTE DANS LES PÔLES COMMERCIAUX

Surface de vente des commerces : les commerces et services assimilés autorisés sont soumis à des règles de surface en fonction de leur localisation géographique. Ces surfaces sont précisées dans le ci-après et s'appliquent aux surfaces de vente\* :

localisation	Centralités urbaines (niveau 1 du SCoT)		Pôles de semi-proximité (niveau 3 du SCoT)		Pôles structurants (niveau 5 du SCoT)	Pôles métropolitains (niveau 6 du SCoT)		
	Zone US, UC, UH en dehors des pôles commerciaux		de centralité (PSPC)  Place Napoléon III, Kerscao, Roch Kerezen, Place du commerce	de périphérie (PSPP)  Kérébars Prat Pip Ty Ar Ménez	(PS) Iroise Phare de l'Europe	Centre-ville de Brest (PMCV)	Kergaradec-Hermitage (PMPK)	Pôle métropolitain de périphérie du Frouven (PMPF)
Rappel de la spécialisation commerciale autorisée (voir tableau A pour plus de précisions)	Zone US : commerces et services en lien avec les constructions admises dans la zone  Zone UC : tous types de commerces et services	Zone UH : tous types de commerces et services	Tous types de commerces et services assimilés▲	Voir liste des autorisés/interdits dans le tableau A	Tous types de commerces et services assimilés▲	Tous types de commerces et services assimilés▲	GMS alimentaires et spécialisées. Voir liste des autorisés/interdits dans le tableau A	GMS spécialisées. Voir liste des autorisés/interdits dans le tableau A
Surfaces de vente minimales	---	---	---	300m <sup>2</sup>	---	---	500m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>
surfaces de vente maximales	Surfaces alimentaires	2200m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	3200m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup>	---
	Surfaces spécialisées règle générale	1000m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	FORMATS EXCEPTIONNELS (PAS DE SEUIL MAXIMAL)		
	Surfaces spécialisées bricolage	1000m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>			
	Surfaces spécialisées jardinage	1000m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>			
	Surfaces spécialisées bricolage-jardinage	2000m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	4000m <sup>2</sup>	5000m <sup>2</sup>			
	Surfaces spécialisées meubles	1000m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	2000m <sup>2</sup>	2500m <sup>2</sup>			

\* Voir lexique chapitre 6

▲ Voir annexe 1, chapitre 7



Hôtel de la métropole / 24, rue Coat-ar-Guéven / CS 73826 / 29238 Brest Cedex 2  
02 98 33 50 50 / [plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr](mailto:plan-local-urbanisme@brest-metropole.fr) / [www.plu.brest.fr](http://www.plu.brest.fr)