

Commune de Plogonnec



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

	Prescrite par Arrêté du Maire le :	Approuvée le :
Modification n°1	19 août 2021	07 juillet 2023
Modification n°4	30 juillet 2025	06 mars 2026

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	17
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	27
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	34
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	41
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	47
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	56
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	62
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	76
TITRE VI ANNEXES.....	87
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	88
ANNEXE N°2 : LISTE (NON EXHAUSTIVE) DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE	89

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ORGANISATION DU REGLEMENT EN ZONE

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

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 maximale des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures

et réseaux de communications électroniques

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones de Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2011 a instauré sur l'ensemble du territoire communal le permis de démolir.

2. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles**.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de Plogonnect, plusieurs grands types de zones urbaines sont définis :

- La zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée 3 sous-secteurs :
 - **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles, caractérisée par un type d'urbanisation relativement dense et en ordre continu (centre ancien)
 - **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles, caractérisée par une densité moyenne, en ordre continu ou discontinu
 - **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles, caractérisée par une urbanisation de densité plus faible, en ordre discontinu
- La zone **Ue** destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
- La zone **Uf** destinée à recevoir les installations ferroviaires
- La zone **Ui** destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux comportant deux sous-secteurs :
 - **Ui** : destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
 - **Uic** : zone correspondant au secteur d'implantation préférentiel périphérique (SIPP) du SCOT de l'Odet

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :
 - **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **1AUip** : zone à urbaniser destinée à des installations photovoltaïques
- La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle comprend 4 secteurs :
 - **2AUh** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

- **2AUi** : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, 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.

Sur la commune, elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone agricole où sont autorisées de nouvelles constructions, ainsi que le changement de destination et les extensions limitées des constructions existantes
- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone agricole accueillant des activités économiques artisanales, situé en zone agricole, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Ap** : zone agricole située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Aa** : zone agricole où toute construction et installation agricole nouvelle est interdite
- **Aap** : zone Aa située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- **Np** : zone naturelle située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Ni** : zone naturelle accueillant des activités économiques
- **Nc** : zone naturelle destinée aux carrières, aux constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi qu'aux installations de stockage de déchets inertes.
- **NL** : zone naturelle à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs de plein air, d'aires naturelles de jeux, d'espaces verts urbains... ainsi que d'installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

Les plans comportent aussi :

- les terrains et haies classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la Route ;
- les éléments de patrimoine et du paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- les zones de présomption de prescriptions archéologiques ;
- les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-31 du code de l'Urbanisme en raison du risque de submersion marine et d'inondation ;
- le périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre du R.151-43 du code de l'Urbanisme (planche graphique à part).

SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

La servitude d'attente de projet d'aménagement global (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage, sur une partie du secteur UHa, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées :

- les constructions et installations inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- le changement de destination excepté ceux à destination d'entrepôts, d'industrie et d'activités nuisantes et incompatibles avec l'habitat,
- la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² d'emprise au sol.

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0277, pris en application du code du Patrimoine, notamment du livre V, définit des zones de présomption de prescription archéologique.

Dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin

qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

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

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U, sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.421-23-2° du code de l'urbanisme.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGE OU PATRIMONIAL / ZONES HUMIDES

Tous travaux ayant pour objet de détruire, modifier ou supprimer un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application du L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique (zonage) au titre de l'article L.151-23 et R.151-43-4° du Code de l'urbanisme par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet.

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, ...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

DEMOLITION DE TOUT OU PARTIE D'UN BATIMENT

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions prescrites dans la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2011.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur les zones 1AUh délimitées au règlement graphique afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique aux zones 1AUh délimitées au règlement graphique**. Les catégories de logements à respecter sont :

Programme de logements
Offre minimale de logements locatifs sociaux : 20%

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité de l'opération.

RISQUES SISMIQUES

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

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.563-5 du code de l'environnement).

ADAPTATIONS ET DEROGATION AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (L.152-3 ET L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 du code de l'urbanisme.

BÂTIMENTS SINISTRES (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

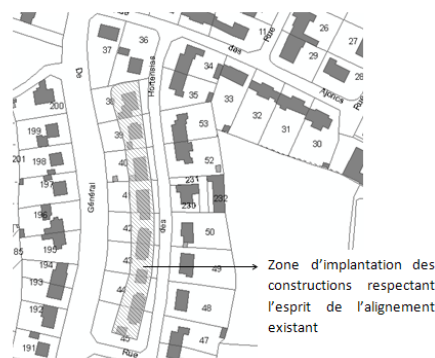
Article L111-23 du Code de l'Urbanisme :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

DEFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement formé par les constructions voisines →



Annexe :

Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : un local poubelle, une remise, une cave en rez-de-chaussée, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : habitat, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

Commerce : lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée (définition issue du SCOT de l'Odet). Les restaurants sont exclus de cette définition.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

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

Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Equipements publics ou d'intérêt collectif : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires, sociaux, de l'enseignement et des services annexes, culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif

au sens de la présente définition.

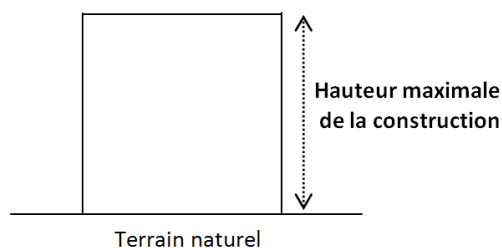
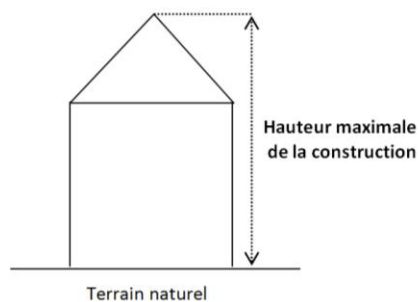
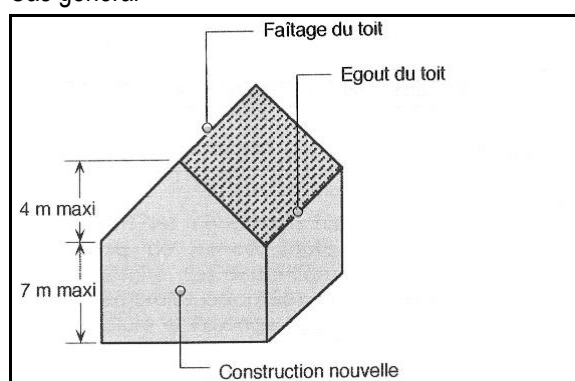
Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

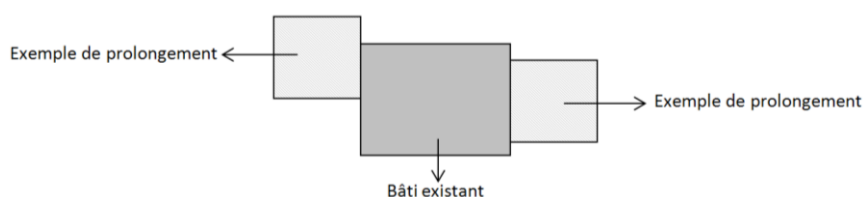
Cas général



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).

Prolongement des bâtiments

existants : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici prendre appui sur le volume existant, sans pour autant



rester dans son strict gabarit.

Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher de la construction définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Sur la commune, elle comprend 3 sous-secteurs particuliers :

- **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu
- **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu
- **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat de faible densité et en ordre discontinu.

Sur une partie du secteur UHa délimité au plan de zonage est instauré **un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global** (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) où seuls sont autorisés:

- les constructions et installations inférieures à 20 m² d'emprise au sol
- le changement de destination excepté ceux à destination d'entrepôts, d'industrie et d'activités nuisantes et incompatibles avec l'habitat,
- la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...) notamment :

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UH, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- 2. En dehors du périmètre de diversité commerciale** (au titre de l'article L.151-16 Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.
- 3. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UH.2 ainsi que les constructions. De part et d'autre de ces cours d'eau, les constructions devront respecter une marge de recul de 15 m.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension.
- Les constructions ainsi que l'aménagement, le changement de destination, l'extension de ces constructions et installations autres que l'habitat (activités économiques, de bureaux, de services, d'équipements, ...), sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- La reconstruction après sinistre ainsi que l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti.
- Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :
 - Ils sont destinés à un usage d'habitation, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
 - Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
 - Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
 - Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **en secteur Uha et Uhb: soit à l'alignement existant** des voies publiques et privées ou des emprises publiques **soit au minimum à 3 m** par rapport à l'emprise existante des voies publiques ou privées ou emprises publiques. Lorsque ces constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.
- **En secteur Uhc : à une distance minimum de 3 m** par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

Pour l'ensemble des zones Uh :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 cm maximum des règles du présent article, y compris sur les voies et emprises publiques, pourra être autorisée sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite.

Les rampes nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas prises en compte dans l'application des règles de l'article Uh6 dans la limite de 1, 50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillies et d'occupation du domaine public.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de

l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uha : les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives et dans le cas d'un retrait sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Uhb et Uhc: les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le prolongement de celles-ci, sans obligation de respecter les reculs définis ci-dessus, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité directe de la construction existante. Cette disposition s'applique notamment à la surélévation ou la transformation de constructions annexes accolées à la construction principale.

Les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 30 m², peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative. Les autres annexes (hauteur supérieure à 3,50 m et surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 30 m², se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

Type boulangeries

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

Non réglementé.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faite en cas de toiture en pentes	Hauteur à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente
Uha et UHb	11 m	9,50 m
Uhc	9 m	6,50 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux (églises, chapelles...), châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylônes, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

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

4. LE TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la création de murets en pierres, ou en parement pierre, sera imposée en limite de propriété pour l'intégration paysagère des coffrets techniques (ERDF, EAU...).

ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement automobile minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1, 5 places de stationnement automobile et 1 place pour vélo (1,5 m²) par logement (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos).
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de

loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UH.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UH.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone Ue est destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...).

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, épuration des eaux usées ...) et de celles mentionnées à l'article Ue.2.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ue, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ue, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone:

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales...) ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux

activités, et devront être intégrées au bâtiment principal.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur

d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

1. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul de l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques.

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

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes,

château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

Les zones urbaines sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone Ui destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux comprend plusieurs secteurs :

- **Ui** : zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux.
- **Uic** : secteur Ui correspondant au secteur d'implantation préférentiel périphérique de Bouteffelec identifié dans le SCOT de l'Odet.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En tous secteurs sont interdits :

- Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux, les entrepôts, les salles de réception, la restauration ((restaurants, brasseries, cafés, bars, ...), à l'exclusion des établissements de type boulangeries, pâtisseries ou assimilés), les autres équipements recevant du public et, le cas échéant, la vente ou l'accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale et de celles mentionnées à l'article UI.2.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En secteur Uic sont interdits :

- L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs sont autorisés :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

En secteur Ui sont autorisés :

- De par leurs besoins important en foncier, les flux qu'ils génèrent, l'implantation de certains commerces de types commerces de gros, garages et concessions automobiles, magasins de location de matériel et d'outillage, magasins d'usine/showroom pourront s'implanter.

ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil

Départemental.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

1. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

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

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **2 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UI.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

La zone UF est destinée à recevoir les installations ferroviaires.

Sur la commune, elle comprend 1 sous-secteur particulier :

- **UFp** : zone ferroviaire situé dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits pour tous les secteurs de la zone UF**, toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnées à l'article UF.2.
2. **En secteur UFp**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages de Troheir à Quimper et de Kératry à Douarnenez.

ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UF sont admises :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les articles de la section 2 et 3 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.

En secteur UFp, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 instituant le périmètre de protection réglementaire des eaux des captages de la prise d'eau de Troheir à Quimper et de la prise d'eau de Kératry à Douarnenez proposé par l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique le 31 juillet 2008. Cet arrêté figure en annexes Servitudes d'Utilité Publique.

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra être justifiée par la réalisation d'une étude de sol

spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions se feront soit à l'alignement soit en retrait.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés à une distance des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.
Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions tiendra compte de l'insertion dans le paysage et restera en harmonie avec celle des constructions voisines.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

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

ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé

ARTICLE UF.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UF.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE UF.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Article non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Les **zones à urbaniser** sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation » conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme.

Les **zones 1AU** sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :

- **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **1AUip** : zone à urbaniser à vocation d'installations photovoltaïques.

En zones 1AU, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. **Dans les secteurs 1AU**, les types d'occupations et utilisations du sol interdits sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUh → Uh, 1AUip → Ui)

3. **En secteur 1AUip,**

- les types d'occupations et utilisations non mentionnés dans l'article 1AUip.2,

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

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

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

2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :

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

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

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

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteurs 1AUh

- les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux du secteur Uh correspondant.

- Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du CU, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique sur le secteur 1AUh**; les catégories de logements recouvrent les logements aidés.

Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
1AUh	Offre de logements: 20%

On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics et privés ainsi que ceux bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

En conformité avec les OAP

C- Dans le secteur 1AUip : l'implantation d'installations photovoltaïques est autorisée.

D- Dans les autres secteurs 1AU : les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant. (1AUip → Ui)

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **en secteur 1AUh** : soit à l'alignement existant ou futur des voies ouvertes au public ou des emprises publiques soit en recul minimum de 3 m.
Un recul compris entre 0 et 3 m pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou architectural et paysager.
- **en secteur 1AUip** : à une distance minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante ou futur des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

Pour l'ensemble des zones :

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité) sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de

l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUip.

Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² pourront s'implanter à 2 m minimum par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations n'excèdera pas 30 m².

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale
1AUh	9 m
1AUip	12 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

2. CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

En secteur 1AUh :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Dans les autres secteurs AU :

Dans tous les cas, les clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

4. LE TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

La création de murets en pierres, ou en parement pierre, sera imposée en limite de propriété pour l'intégration paysagère des coffrets techniques (ERDF, EAU...).

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement automobile minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1, 5 places de stationnement et 1 place pour vélo (1,5 m²) (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos) par logement
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE 1AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE 1AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

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

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles comprennent 2 sous-secteurs :

- **2AUh** destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUi** destiné aux activités industrielles, artisanales et de bureaux

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction est interdite sauf celles autorisées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée dans cette zone

L'extension mesurée d'une habitation existante est autorisée. Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension (accolée à l'habitation)** dès lors que cette extension ne compromet pas l'aménagement futur de la zone. **L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée 30 m² maximum**, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions des constructions nouvelles doivent être implantées dans le prolongement de l'alignement de la construction existante autorisée.

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

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

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Cas général

Les extensions des constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit en recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur la commune, elle comprend plusieurs secteurs :

- **A** : zone agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des **terres agricoles**
- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone agricole où sont autorisées de nouvelles constructions, ainsi que le changement de destination et les extensions limitées des constructions existantes
- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées situé en zone agricole accueillant des activités économiques artisanales, situé en zone agricole, dans lesquels des aménagements et des constructions limitées peuvent être autorisées, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Ap** : zone agricole située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Aa** : zone agricole où toute construction et installation agricole nouvelle est interdite
- **Aap** : zone Aa située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **En zone A, sont interdits**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de véhicules.
- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
 - Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- 2. En secteur Ap**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages de la prise d'eau de Troheir à Quimper mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 et de la prise d'eau de Kératry à Douarnenez proposé par l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique le 31 juillet 2008. Cet arrêté figure en annexes Servitudes d'Utilité Publique.
- 3. En secteur Aa**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, est en outre interdit l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.
- 4. En secteur Aap**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits :
- l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.
 - toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages de Troheir à Quimper et de Kératry à Douarnenez.
- 5. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).
- 6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

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

A - Sont admis en secteur A :

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation (surveillance permanente et rapprochée).

Elles seront autorisées à condition que :

- elles soient édifiées soit sur le siège de l'exploitation, à proximité immédiate de l'un des bâtiments

composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti,

- et à condition que le bâtiment ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitation sera autorisé.

- L'extension mesurée des constructions à usage de logement de fonction : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes et leur extension d'une hauteur maximale de 3,5 m, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction de logement de fonction et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction de logement de fonction).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- L'implantation d'installations photovoltaïques sur bâtiment et d'installations de production d'énergie renouvelable issue majoritairement de matières premières agricoles ainsi que les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- La restauration, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes.

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **L'extension** de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
 - Sa hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut ;
 - La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
 - La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
 - L'emprise au sol et/ou la surface de plancher n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

4. En secteur Ap et Aap, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux instituant le périmètre de protection réglementaire des captages de Troheir à Quimper et de Kératry à Douarnenez.

5. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- 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 et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

7. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

B- Sont admis en secteur Ah :

1. Les constructions à usage d'habitation.

2. L'extension mesurée des habitations existantes : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :

- 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
- ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3. Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

4. La construction d'annexes et leur extension d'une hauteur maximale de 3,5 m, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que l'habitation et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de l'habitation).

5. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

C- Sont admis en secteur Ai, à vocation d'activités économiques artisanales :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition 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 rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

**30 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
ou 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvellement créées par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales :

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

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des

sols.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Marges de recul de constructibilité à respecter :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération
------------------------	---

	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Les voies concernées sont les suivantes :

- - RD 63 (entre le Nord de la commune et le Croëzou) = réseau principal
- - RD 63 (à partir de l'intersection du Croëzou et le Sud du territoire) = réseau secondaire
- - RD 39 (entre le Croëzou et le Sud-Est) = réseau principal
- - RD 39 (entre la pointe Ouest de la commune et le bourg) = réseau secondaire
- - RD 56 et 56c (du centre-bourg vers Guengat) = réseau secondaire

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Le recul minimum des nouvelles constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.
- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des voies en courbe,
- pour les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, dans la limite d'un mètre de dépassement.

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

3. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CAS GENERAL

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

Pour les annexes, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises suivant le même recul que celles-ci.

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en zone Ah ne dépassera pas 30% de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser **30 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.**

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des nouvelles constructions à usage de logements de fonction des agriculteurs en zone A, et constructions en secteur Ah**, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout de toiture ou l'acrotère
9 mètres	6 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activité agricole.

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Hauteur maximale
3.5 mètres

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

3. CAS PARTICULIERS

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels »

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- 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.

Sur la commune, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- **Np** : zone naturelle située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Ni** : zone naturelle accueillant des activités économiques
- **Nc** : zone naturelle destinée aux carrières, aux constructions et installations nécessaires à leur exploitation ainsi qu'aux installations de stockage de déchets inertes.
- **NL** : zone naturelle à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs de plein air, d'aires naturelles de jeux, d'espaces verts urbains... ainsi que d'installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N, toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnées à l'article N.2.

2. En secteur Np, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages de Troheir à Quimper et de Kératry à Douarnenez.

3. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).

4. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, soit à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les installations liées à la recherche minière.
- Les installations, constructions nouvelles ou travaux sur installations existantes, d'importance limitée, pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des cours d'eau, notamment l'aquaculture et la pisciculture.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- La restauration, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

- **L'extension** de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
 - Sa hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut ;
 - La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
 - La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
 - L'emprise au sol et/ou la surface de plancher n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

4. En secteur Np, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 instituant le périmètre de protection réglementaire des eaux des captages de la prise d'eau de Troheir à Quimper et de la prise d'eau de Kératry à Douarnenez proposé par l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique le 31 juillet 2008. Cet arrêté figure en annexes Servitudes d'Utilité Publique.

5. En secteur Nc, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux 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).

6. En secteur NL, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.
- L'implantation d'un club-house à vocation d'accueil et de services est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Emprise au sol : 25 m² maximum ;
 - Hauteur : 3 mètres maximum au point le plus haut de la construction ;
 - Localisation : à proximité du bloc sanitaire existante, conformément à la localisation préférentielle définie par l'OAP sectorielle correspondante.

La construction devra être conçue de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le site, en privilégiant des matériaux et teintes compatibles avec l'environnement naturel et paysager de la zone NI.

7. En secteur Ni, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités économiques existantes sur le secteur, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

8. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- 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 et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

9. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.**10. Les panneaux photovoltaïques installés au sol** sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;

- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales :

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

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. EAUX PLUVIALES

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

La gestion des eaux de ruissellement, y compris les eaux ruisselées sur les voiries et espaces publics ou communs, se fera au maximum par infiltration. La faisabilité de cette infiltration devra également être justifiée par la réalisation d'une étude de sol spécifique. Si l'infiltration s'avère difficile, la commune pourra au cas par cas accepter un rejet des eaux pluviales dans le réseau public à hauteur de 3l/s/ha et 3 l/s pour les surfaces inférieures à 1 ha.

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

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Marges de recul de constructibilité à respecter :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération	
	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Les voies concernées sont les suivantes :

- - RD 63 (entre le Nord de la commune et le Croëzou) = réseau principal
- - RD 63 (à partir de l'intersection du Croëzou et le Sud du territoire) = réseau secondaire
- - RD 39 (entre le Croëzou et le Sud-Est) = réseau principal
- - RD 39 (entre la pointe Ouest de la commune et le bourg) = réseau secondaire
- - RD 56 et 56c (du centre-bourg vers Guengat) = réseau secondaire

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Le recul minimum des nouvelles constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places

publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.
- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des voies en courbe,
- pour les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, dans la limite d'un mètre de dépassement.

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

3. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CAS GENERAL

Les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

2. CAS PARTICULIER

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

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

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser **30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol**.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Hauteur maximale au faîtage
3.5 mètres

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

3. CAS PARTICULIERS

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

3. CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE VI ANNEXES

Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

d'une largeur de 0,80 m,
libre de tout obstacle,
protégée de la circulation,
sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

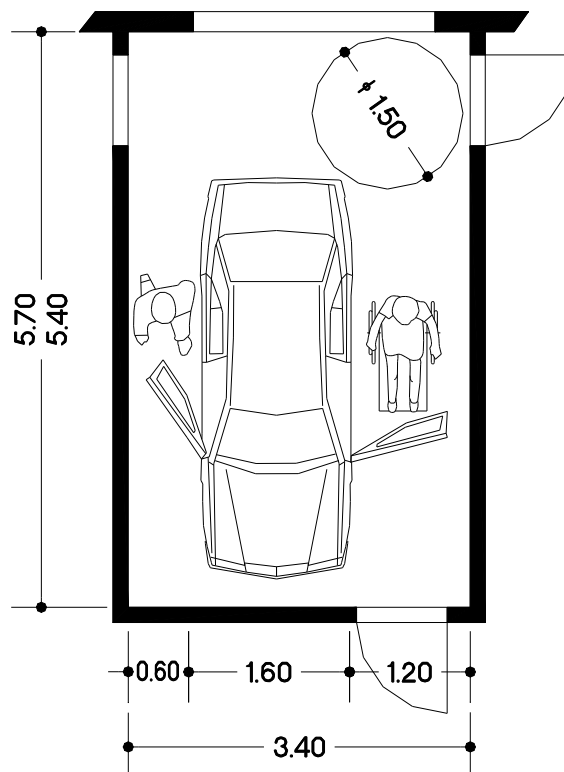
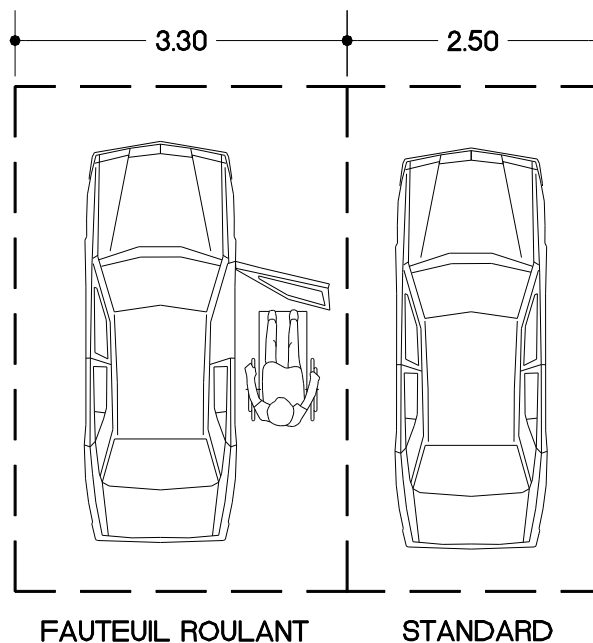
BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Annexe n°2 : liste (non exhaustive) des essences traditionnelles du bocage

ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal	Ajoncs (<i>Ulex</i>)
Aulne glutineux (<i>Alnus glutmosa</i>)	Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>)
Aulne à feuille à cœur (<i>Alnus corciata</i>)	Buis (<i>Buxus</i>)
Aulne rouge (<i>Alnus ruba</i>)	Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)
Bouleau blanc (<i>Betula verrucosa</i>)	Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus pedunculata, Quercus robur</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus borealis</i>)	Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>)
Chêne rouvre ou sessile (<i>Quercus sessiflora ou petrae</i>)	Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)
Cormier.	Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>)
Érable sycomore (<i>Acer pseudo platanus</i>)	Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	If (<i>Taxus bacata</i>)
Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>)	Néflier (<i>Maerpilus germanica</i>)
Merisier des bois (<i>Prunus avium</i>)	Noisetier ou coudrier (<i>Corylus avellana</i>)
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	Osier (<i>Salix viminalis</i>)
Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>)	Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>)
Orme (<i>Ulmus resista</i>)	Pommier commun (<i>Malus</i>)
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudo acacia</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Tilleul à petites feuilles (<i>Titia cordata</i>)	Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>)
Tilleul à grandes feuilles (<i>Titia platyphillos</i>)...	Saule blanc (<i>Salix caprea</i>)
	Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
	Troène de Chine
	Viorne obier (<i>Viburnum opuluse</i>)...

A compter de la procédure de modification n°4, document repris par le bureau d'études Territoire+



Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou