

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MELGVEN

Département du Finistère

4. Règlement écrit

Arrêté le : 12 septembre 2016

Approuvé le : 05 mars 2018

Modification simplifiée n°1 : 25 mars 2019

Modification n°1 : 9 décembre 2024

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	45
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	63
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	77
ANNEXES	89
Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite	90
Annexe 2 : Quelques définitions retenues pour l'application du présent règlement.....	91
Annexe 3 : Règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	94
Annexe n°4 : Recommandations pour la composition et la conduite des haies	95
Annexe n°5 : Liste des essences indigènes du bocage breton	96
Annexe n°6 : Risques sismiques	97
Annexe n°7 : Préconisations associées aux zones de danger autour de l'établissement Triskalia (anciennement Coopagri)	97

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de MELGVEN car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016.

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

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

Les règles édictées dans le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et seize articles. Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations interdites

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

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

Article 4 : Les 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 : *Supprimé par la loi ALUR*

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11

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

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

Article 14 : *Supprimé par la loi ALUR*

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

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

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Elles viennent remplacer les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants) et du code de l'urbanisme demeurent applicables.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi « Grenelle 1 » promulguée le 3 août 2009 et de la loi "Grenelle 2" promulguée le 12 juillet 2010,
- Les dispositions de la loi « ALUR » promulguée le 27 mars 2014,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3. 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.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles**.

I. Les zones urbaines dites « zones U » 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.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à 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 Melgven, plusieurs types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 5 secteurs :
 - **UH_a** : secteur caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu, couvrant le cœur du bourg de Melgven,
 - **UH_b** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, couvrant les ensembles urbanisés péricentraux de l'agglomération du bourg,

- **UHbc** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, couvrant le pôle commercial du bourg et dans lequel l'habitat collectif et les activités commerciales sont autorisés,
- **UHc** : secteur de densité moyenne à aérée, en ordre discontinu, couvrant les villages de Cadol et de Kroas Hent Bouillet ainsi que les ensembles urbanisés de taille importante au sein de l'espace rural.
- **UHcp** : secteur de densité moyenne à aérée, en ordre discontinu, couvrant les villages de Cadol et de Kroas Hent Bouillet ainsi que les ensembles urbanisés de taille importante au sein de l'espace rural – secteur couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

● Une zone **UE** destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, ainsi que les équipements d'intérêt collectif. Cette zone comporte 1 secteur spécifique **UEp** couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

● Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 2 secteur :

- **Ui**, secteur à vocation d'activités économiques (hors commerces).
- **Uicp** : secteur à vocation d'activités commerciales et artisanales, couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

II. Les zones à urbaniser dites « zones AU » 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.

Elles 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 4 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhcp**, secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne à aérée, et couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau,
- **1AUe**, secteur destiné à recevoir les installations, constructions à vocation d'équipements publics, ainsi que les équipements d'intérêt collectif,
- **1AUi** : secteur destiné aux activités économiques (hors commerces).

● **La zone 2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U ; elle est divisée en 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **2AUi**, secteur à vocation d'activités économiques (hors commerces).

III. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV 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 A.

Elles 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 aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sur la commune, la zone A comprend 2 secteurs particuliers :

- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone agricole, dans lequel 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** : secteurs localisés dans les espaces agricoles et couverts par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

IV. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » 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 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, elles comprennent 4 secteurs particuliers :

- **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel 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.
- **Nip** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel 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, couvert par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau.
- **NL** : secteur couvrant les espaces aménagés à vocation de loisirs et d'accueil du public.
- **Np** : secteurs localisés dans la zone naturelle et couverts par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les sites archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage.
-
- **Les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.
- **Les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial** (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques** (article R.151-43-4° du code de l'urbanisme)
- **Le périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Le linéaire de restriction de changement de destination des commerces** (l'article L.151-16 du code de l'urbanisme).
- **Le périmètre de servitude de mixité sociale** (article L.151-15 du code de l'urbanisme) ;
- **Les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (article L.151-12 du code de l'urbanisme).
- **Les voies de circulation à conserver ou à créer** (article L.151-38 du code de l'urbanisme)
- **Les marges de recul inconstructible** par rapport aux voies et les interdictions d'accès nouveaux sur voie,
- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P)
- **Les secteurs avec limitation de la constructibilité** ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (risque technologique)

SITES ARCHÉOLOGIQUES

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : " *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au*

mairie de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)".

- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive stipule : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :

. décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".

. article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

A- Espaces boisés classés :

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 L.113-2 du code de l'urbanisme).

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le

pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

B- Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

ADAPTATIONS AUX REGLES ET SERVITUDES DEFINIES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (ARTICLE L.152-3 ET L.152-4 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.

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

ZONES HUMIDES

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne.

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) 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).

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydrologique et biologique des cours d'eau et zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Rappel de la disposition du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :

Conformément à l'article L 211-1 du Code de l'Environnement, la destruction des zones humides est interdite, quelle que soit la surface concernée, sauf application de la disposition 8B 2 du SDAGE, qui prévoit que :

"dès lors que la mise en œuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité. "

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 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 sociaux.

Cette servitude **s'applique en zone UH et 1AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements à respecter sont :

Zones	Programme de logements
Uh 1AUh	Logements sociaux : 25%

Le nombre minimum de logements aidés 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 aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

La **zone UH** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 5 sous-secteurs qui la composent :

- **UH_a** : secteur caractérisé par une forte densité et un habitat compact en ordre continu, couvrant le cœur du bourg de Melgven,
- **UH_b** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, couvrant les ensembles urbanisés péricentraux de l'agglomération du bourg,
- **UH_{bc}** : secteur de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, couvrant le pôle commercial du bourg et dans lequel l'habitat collectif et les activités commerciales sont autorisés,
- **UH_c** : secteur de densité moyenne à aérée, en ordre discontinu, couvrant les villages de Cadol et de Kroas Hent Bouillet ainsi que les ensembles urbanisés de taille importante au sein de l'espace rural.
- **UH_{cp}** : secteur de densité moyenne à aérée, en ordre discontinu, couvrant les villages de Cadol et de Kroas Hent Bouillet ainsi que les ensembles urbanisés de taille importante au sein de l'espace rural – secteur couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 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 sociaux.

Cette servitude **s'applique en zone UH, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements à respecter sont :

Zone	Programme de logements
Uh	Logements sociaux : 25%

Le nombre minimum de logements aidés 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 aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours.

Article UH.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour 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 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 caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) groupées ou isolées, sauf sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou travaux régulièrement autorisés ; dans ce cas le stationnement de l'HLL devra être motivé pour des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de construction ou de travaux.
- l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

2 - **En dehors du périmètre de diversité commerciale**, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

3. **Sont interdits dans les secteurs UH indicés "p"** : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 23/01/2012 et ajout modificatif article 17 du 23/04/2013), des captages du Fresk et de Cadol, de la prise d'eau de Brunec (Déclaration d'Utilité Publique du 16/11/2007) et Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

4. **Sont interdits dans le secteur UH concerné par le linéaire de restriction de changement de destination des commerces**, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée commercial ou de services est interdit.

5. **En plus sont interdits dans le secteur UHbc**, les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée.

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

1. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients

que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2. L'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale.

3. **Sont autorisés pour le secteur UHbc**, les constructions à usage d'habitat collectif liées à une opération commerciale en rez-de-chaussée.

4. **Sont autorisés pour le secteur UHcp**, les constructions, installations, ouvrages, travaux et activités indiquées dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage, forage ou prise d'eau.

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

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

Article UH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

1 – Par rapport à l'axe de la RN 165, route nationale classée à grande circulation et soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 24 et RD 70**,
- **25 m** pour la **RD 122**,
- **15 m** pour les **RD 22 et RD 44**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération, au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation fera l'objet de l'accord express du gestionnaire de la route départementale.

3- En secteur UHa, les constructions doivent être édifiées :

A une distance comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans le cas d'une construction en retrait de l'alignement, il pourra être imposé un mur de clôture en limite d'emprise pour assurer la continuité du bâti.

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

L'implantation des constructions dans le prolongement des bâtiments existants peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

4- En secteurs UHb et UHbc, les constructions doivent être édifiées :

A une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Un recul au-delà de 10 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

5- En secteurs UHc et UHcp, les constructions doivent être édifiées :

Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

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

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

7- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1. Pour le secteur UHa

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture de hauteur de 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisines immédiates.

Les annexes détachées de la construction principale devront être édifiées en limite séparative.

2. Pour les secteurs UHb, UHbc, UHc et UHcp :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

La construction d'annexes (garage, atelier, remise, ...), est autorisée en limite séparative.

Dans ce cas, la surface de ces annexes ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de :

- 5,5 mètres au faîte et de 3,5 mètres à l'égout du toit pour les toits à pente,
- 4,5 mètres au faîte pour les toits plats.

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

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

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

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

Non réglementé.

Article UH.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UH.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Egout du toit	Hauteur maximale au faîtage	
UH_a	7 mètres	12 mètres	9 mètres
UH_b et UH_{bc}	6 mètres	11 mètres	7 mètres
UH_c et UH_{cp}	4 mètres	8 mètres	7 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...),

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.

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

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

3- Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
4,5 mètres	5,5 mètres

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

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

5- Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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.

3° - Clôtures

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,60 mètre** :
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**1- Stationnement des véhicules automobiles :**

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

Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° 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 ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 du Code de l'Urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :
- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
 - pour permettre la création d'accès.

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

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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

La **zone UE** est destinée à recevoir les installations, constructions à vocation d'équipements publics, ainsi que les équipements d'intérêt collectif.

Cette zone UE comporte 1 secteur spécifique :

- **UEp** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privées, ainsi que les équipements d'intérêt collectif – secteur couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE.2,
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article UE.2.

2- **Sont interdits dans le secteur UEp**, toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 23/01/2012 et ajout modificatif article 17 du 23/04/2013), des captages du Fresk et de Cadol, de la prise d'eau de Brunec (Déclaration d'Utilité Publique du 16/11/2007) et Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

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

1. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- **l'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
 - **que la surface de plancher créée soit 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 P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

2. **Sont autorisés pour le secteur UEp :**

- 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, à la condition de respecter les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage, forage ou prise d'eau.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités

admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.

- **l'extension des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
 - **que la surface de plancher créée soit 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 P.L.U. ;**
 - **ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.**

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de réputation. Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

Article UE.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article UE.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

1- En zone UE et secteur UEp, les constructions doivent être édifiées :

Avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques, ou à l'alignement futur.

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 :

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

2- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

2- Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,

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

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

Non réglementé.

Article UE.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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

3° - Clôtures :

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

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

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

1° - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

4° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

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

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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

La **zone Ui** est une zone regroupant les activités à caractère industriel, artisanal ou de services, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

Cette zone Ui comporte 2 secteurs spécifiques :

- **Ui** : secteur à vocation d'activités économiques (hors commerces).
- **Uicp** : secteur à vocation d'activités commerciales et artisanales, couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau.

Rappels

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En secteur Ui :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Ui2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs **quelle qu'en soit la durée** ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Les nouvelles activités commerciales ainsi que le changement de destination à vocation commerciale. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

2. En secteur Uicp :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ui2 ;
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux du captage des eaux de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

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

1. En secteur Ui :

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services-et de stationnement de véhicules. La création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est également autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage 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.

2. En secteur Uicp :

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage commercial, artisanal, d'équipement collectif, de bureaux et de services à la condition de respecter les dispositions figurant dans l'arrêté préfectoral 18/12/2015 portant sur le périmètre de protection de captage des eaux de Cadol-Rozormant.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage 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.

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

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

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

1 – Par rapport à l'axe de la RN 165, voies express classées à grande circulation, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 24 et RD 70**
- **25 m** pour la **RD 122**
- **15 m** pour les **RD 22 et RD 44**

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération, au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation devra faire l'objet de l'accord express du gestionnaire de la route départementale.

3- En secteurs Ui et Uicp, les constructions doivent être édifiées :

Avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

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 :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

4- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1- A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives. Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

2 - Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

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

3- Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

1. En zone Ui et en secteur Uicp :

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (c'est-à-dire avant l'exécution de fouilles ou remblais), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **12 mètres**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti, sous réserve de justifications particulières.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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

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

3° - Clôtures :

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;

- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après se mesurent à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

L'utilisation de matériaux perméables est imposée.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

1° - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

4° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

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

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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 UL

La **zone UL** est destinée à l'accueil touristique dans des structures d'hébergement léger et leurs équipements d'accompagnement

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article UE.2.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Le camping et le caravanage,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs tel que définies à l'article R 111-37 du code de l'urbanisme,
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées à des activités d'hébergements de plein air (bureaux, sanitaire, lieux de restauration.

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

1. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie, de la protection civile et du service de répurcation. Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse et de longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

Avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques, ou à l'alignement futur.

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 :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;

- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

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

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...); en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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

3° - Clôtures :

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ; - les brises-vues synthétiques non rigides ; - les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

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

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

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

1° - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront traitées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

2° - Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire ou de lotir par l'autorité compétente.

3° - Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS) *Supprimé par la loi*

ALUR

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

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

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

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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

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

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

Zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement collectif, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

La zone **1AU** comporte les 4 secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **1AUhcp**, secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne à aérée, et couvert par un périmètre de protection de captage, forage ou prise d'eau,
- **1AUe**, secteur destiné à recevoir les installations, constructions à vocation d'équipements publics, ainsi que les équipements d'intérêt collectif,
- **1AUi** : secteur destiné aux activités économiques (hors commerces).

Chaque zone 1AU ne peut être aménagée que sous réserve que les réseaux soient suffisants et que les projets envisagés soient compatibles avec une organisation fonctionnelle du secteur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont au regard de l'ensemble du projet et non pour chacune des opérations (application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme).

La zone **2AU** d'urbanisation à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U, comprend 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
- **2AUi**, secteur à vocation d'activités économiques (hors commerces).

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, 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 sociaux.

Cette servitude **s'applique en zone 1AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots** ; les catégories de logements à respecter sont :

Zones	Programme de logements
1AUh	Logements sociaux : 25%

Le nombre minimum de logements aidés 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 aidés à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours.

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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 1AUhb et 1AUhcp, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités incompatibles avec la vocation principale de la zone, dont notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'extension des bâtiments agricoles pré-existants.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour 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 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 caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
-

En dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite (article L.151-16 du code de l'urbanisme).

Pour le secteur 1AUhcp, toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 23/01/2012 et ajout modificatif article 17 du 23/04/2013), des captages du Fresk et de Cadol, de la prise d'eau de Brunec (Déclaration d'Utilité Publique du 16/11/2007) et Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

3. En secteur 1AUe :

- Les installations, constructions et équipements publics de toute nature, à l'exception de ceux liés à des activités de sport et de loisirs ou équipements d'intérêt collectif, et de ceux admis sous conditions à l'article 1AUe.2.
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- L'ouverture et l'extension de carrières,
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à une autorisation d'urbanisme ou de ceux prévus à l'article 1AUe.2.

4. En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1AUi2
- Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Les nouvelles activités commerciales ainsi que le changement de destination à vocation commerciale. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

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

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, 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 (O.A.P).

B- Secteurs 1AUhb et 1AUhcp :

- Sont admis :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation 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, et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

Pour le secteur 1AUhcp, les constructions, installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage, forage ou prise d'eau.

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

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

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

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services-et de stationnement de véhicules. La création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est également autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage 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.

3. Dispositions applicables aux secteurs 2AUh, 2AUhcp et 2AUi

Les secteurs 2AUh et 2AUi peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, le règlement applicable à ces secteurs seront définis.

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

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'accès carrossable en tout temps.

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

2. Accès

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

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

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

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

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

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

Le pétitionnaire devra préalablement s'informer auprès des distributeurs d'énergie.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

1 – Par rapport à l'axe de la RN 165, route nationale classée à grande circulation et soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 24 et RD 70**
- **25 m** pour la **RD 122**
- **15 m** pour les **RD 22 et RD 44**

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération, au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation fera l'objet de l'accord express du gestionnaire de la route départementale.

3- En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :

A une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Un recul au-delà de 10 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

4- En secteur 1AUhcp, les constructions doivent être édifiées :

Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. Ces extensions pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sauf dans le cas où une extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et l'emprise de la voie ouverte au public ou emprise publique dans une bande de 0 à 5 mètres.

5- En zone 1AUe, les constructions doivent être édifiées :

Avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques, ou à l'alignement futur.

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 :

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

6- En zone 1AUi, les constructions doivent être édifiées :

Avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou privées, ou à l'alignement futur.

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 :

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

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

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,

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

8- Les reculs prévus au présent article ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

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

1- En secteurs 1AUhb et 1AUhcp

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Des règles différentes peuvent être imposées ou autorisées pour des considérations d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification et l'extension de constructions existantes ;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation du présent P.L.U. ;
- pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de haie ou talus existant.

3- En secteur 1AUe :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée sous réserve de justification par des raisons d'ordre technique, architectural ou paysager :

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

- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

4- En secteur 1AUi :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres – en tout point du bâtiment - par rapport aux limites séparatives.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respecté.

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

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

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A- En secteurs 1AUhb et 1AUhbcp :

1- La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Egout du toit	Hauteur maximale au faitage	
1AUhb	6 mètres	11 mètres	7 mètres
1AUhc	4 mètres	8 mètres	7 mètres

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs...),

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.

2- Nonobstant les règles générales et sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes. Ces hauteurs différentes devront être justifiées et motivées par le pétitionnaire.

3- Annexes à une construction principale :

Les annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
4,5 mètres	5,5 mètres

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

B- En secteur 1AUe :

Non réglementé.

C- En secteur 1AUi :

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel (c'est-à-dire avant l'exécution de fouilles ou remblais), à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **12 mètres**.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel ou bâti, sous réserve de justifications particulières.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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

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

3° - Clôtures dans les secteurs 1AUhb et 1AUhcp

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,60 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

4° - Dispositions spécifiques aux zones 1AUe et 1AUi :

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ;
- les éléments décoratifs en béton moulé ;
- les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ;
- les brises-vues synthétiques non rigides ;
- les matériaux de fortune.

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra pas dépasser **1,80 mètre** ;
- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- Les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,80 mètre** ;
- les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**En secteurs 1AUhb et 1AUhcp :****1- Stationnement des véhicules automobiles :**

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

Article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° 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 ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 du Code de l'Urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2- Stationnement 2 roues :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et pour les opérations de rénovation avec création de logements, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos au moins 1 place par logement collectif ou groupé (à l'exception des logements sociaux), réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureaux, et pour les opérations de rénovation avec création de bureaux, lorsqu'elles comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

En secteurs 1AUe et 1AUi :

1- Stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale, et doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité.

L'utilisation de matériaux perméables est imposée.

2- Stationnement 2 roues :

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, il sera exigé :

- un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 10 employés

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

1 - Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire ou de lotir.

2 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès.

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

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

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 IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur la commune, la zone A comprend 2 secteurs particuliers :

- **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone agricole, dans lequel 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** : secteurs localisés dans les espaces agricoles et couverts par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

La zone A est concernée par les zones de dangers Z2 et Z3 de l'entreprise Triskalia (site sévézo 2) située sur la commune de Concarneau au lieu-dit Coat-Conq. Les périmètres d'effets Z2 et Z3 sont reportés au règlement graphique. Les préconisations en matière d'urbanisme sont annexées au présent règlement (annexe 7).

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des installations liées au camping à la ferme. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

2. En plus sont interdits dans les secteurs A indicés "p" : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 23/01/2012 et ajout modificatif article 17 du 23/04/2013), du captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015) et de la prise d'eau de Brunec (Déclaration d'Utilité Publique du 16/11/2007).

3. Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédemment, sont en outre interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

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

1. Sont admis :

- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les nouveaux logements de fonction des agriculteurs** (= logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles), à condition :
 - que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation.
Le nombre de logements de fonction par exploitation devra être justifié par le demandeur, en lien avec le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
 - que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

- 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, locaux de transformation et locaux de vente des produits issus de l'activité agricole, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, 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 destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres professionnelles, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré à l'un des bâtiments de l'exploitation, manège, logement de fonction), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère, et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ou de restauration.
- L'implantation d'éoliennes non soumises à permis de construire, 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 ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

A- En zones A :

- 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 des bâtiments d'habitation (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.

- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.
- **L'édification d'une piscine** dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée ; en plus des possibilités édictées ci-dessus.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

B- En secteur Ai :

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- **L'extension des bâtiments à vocation d'activités (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 60 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les bâtiments d'activités existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum du bâtiment principal, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

C- En secteur Ap :

Sont admis dans les secteurs A indicés "p", sous réserve de respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux en vigueur :

- 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 des bâtiments d'habitation (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.
- **L'édification d'une piscine** dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée ; en plus des possibilités édictées ci-dessus.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. 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 d'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 seront autorisées 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 de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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 tout 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

Supprimé par la loi ALUR

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

1 – Par rapport à l'axe de la RN 165, route nationale classée à grande circulation et soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 24 et RD 70**
- **25 m** pour la **RD 122**
- **15 m** pour les **RD 22 et RD 44**

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération, au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation fera l'objet de l'accord express du gestionnaire de la route départementale.

3. Par rapport aux voies communales, les constructions devront être implantées :

- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur,
- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

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, écostations, 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 A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'extension de constructions existantes pourra être autorisée entre 0 et 3 mètres, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,

2- Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de toute nouvelle annexe liée à un bâtiment d'habitation ne devra pas dépasser 40 m².

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2- Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs

La hauteur maximale des logements de fonction, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Egout du toit	Hauteur maximale au faitage	
A	4 mètres	8 mètres	7 mètres

3. Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone A : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, à titre exceptionnel, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

4. En secteurs Ai et Ap :

Les reconstructions, rénovations et extensions de construction existant, devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

5. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants en zone A et des annexes en Ai et Ap :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4,5 mètres au faitage.

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

1° - Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à autorisation d'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Pour l'ensemble de la zone, les bâtiments remarquables, bâtiments intéressants et le petit patrimoine seront conservés et entretenus.

2° - Généralités

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.

3° - Clôtures

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune ou de récupération (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1,60 mètre** ;
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes (cf. lexique) existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect similaire. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée. Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles 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 imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, 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.

En outre, il pourra être imposé que les marges d'isolement des installations classées soient plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

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

Supprimé par la loi ALUR

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

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les zones N constituent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones N couvrent les sites les plus sensibles de la commune et sont destinées à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Sur la commune, elles comprennent 4 secteurs particuliers :

- **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel 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.
- **Nip** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités économiques, situé en zone naturelle, dans lequel 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, couvert par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau.
- **NL** : secteur couvrant les espaces aménagés à vocation de loisirs et d'accueil du public.
- **Np** : secteurs localisés dans la zone naturelle et couverts par des périmètres de protection des captages, forages ou prises d'eau faisant l'objet d'un arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

Rappels

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes doivent présenter un isolement acoustique minimum.

La zone N est concernée par les zones de dangers Z2 et Z3 de l'entreprise Triskalia (site sévizo 2) située sur la commune de Concarneau au lieu-dit Coat-Conq. Les périmètres d'effets Z2 et Z3 sont reportés au règlement graphique. Les préconisations en matière d'urbanisme sont annexées au présent règlement (annexe 7).

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N :

- Toutes les constructions non mentionnées à l'article N.2.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois (consécutifs ou non) par an. Seul le stationnement de caravanes dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur est autorisé toute l'année.

2. Sont interdits dans le secteur Ni :

- Toutes constructions ou installations non nécessaires aux activités économiques.

3. Sont interdits dans le secteur Nip

- Toutes constructions ou installations non nécessaires aux activités économiques,
- Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages

4. Sont interdits dans le secteur NL:

- Toutes constructions ou installations non nécessaires aux activités de loisirs et d'ouverture au public.

5. Sont interdits dans le secteur Np :

- Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 23/01/2012 et ajout modificatif article 17 du 23/04/2013), du captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015) et de la prise d'eau de Brunec (Déclaration d'Utilité Publique du 16/11/2007).

6. Pour toutes les zones humides, en plus des dispositions mentionnées aux alinéas précédemment, sont en outre interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf projet d'intérêt public et d'approvisionnement en eau.

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

1. Sont admis dans le secteur N :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la

réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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

- Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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 ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- 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 (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.

- **L'extension des bâtiments d'habitation (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- **Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

- **L'édification d'une piscine** dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée ; en plus des possibilités édictées ci-dessus.

- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Sont admis dans le secteur Ni :

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- **L'extension des bâtiments à vocation d'activités (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 60 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les bâtiments d'activités existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum du bâtiment principal, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. Sont admis dans le secteur Nip :

- Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Ni, à la condition de respecter les arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage, de forage ou de prise d'eau.

5. Sont admis dans le secteur NL :

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux différents réseaux, voiries et aires de stationnements, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion paysagère,
- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public et aux sports et loisirs de plein air ainsi que les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les constructions liées à l'hébergement léger de loisirs.
- La restauration et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial à

des fins touristiques ou de loisirs.

- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues et de parcours sportifs.

6. Sont admis dans le secteur N indicé « p », sous réserve de respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux en vigueur :

- **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 de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions des articles R 341-16 et suivants du code de l'environnement.

- **L'extension des bâtiments d'habitation (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface d'emprise au sol soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

- **Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4,5 mètres maximale par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

- **L'édification d'une piscine** dont le bassin est limité à une emprise de 50 m² est autorisée ; en plus des possibilités édictées ci-dessus.

- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7. Pour toutes les zones humides, sont seuls admis, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions 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 au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
- 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.

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

1. Voirie

Pour être aménagé ou construit, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie ouverte au public, 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 (servitude de passage).

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre, aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répurcation, de faire demi-tour.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. 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 d'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 seront autorisées 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 de l'autorité compétente.

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

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

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

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce document figure dans les annexes du dossier de PLU.

3. Eaux usées

Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

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

4. Raccordements aux réseaux

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

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 tout 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

Supprimé par la loi ALUR

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées

1 – Par rapport à l'axe de la RN 165, route nationale classée à grande circulation et soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, le recul des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2 - Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour les **RD 24 et RD 70**
- **25 m** pour la **RD 122**
- **15 m** pour les **RD 22 et RD 44**

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération, au sens du code de la route, devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation fera l'objet de l'accord express du gestionnaire de la route départementale.

3. Par rapport aux voies communales, les constructions devront être implantées :

- soit en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur,
- soit avec le même recul que celui des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire de service public, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs technique, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages,

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins, dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

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, écostations, 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 N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites (de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit).

L'extension de constructions existantes pourra être autorisée entre 0 et 3 mètres, sous réserve de ne pas conduire à une réduction de la marge de recul actuelle,

2- Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

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

Non réglementé.

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 40 m².

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1- Cas général :

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ainsi que celle des ouvrages techniques tels que réservoirs, silos, pylônes, etc. n'est pas réglementée.

2. Cas des bâtiments d'habitation pré existants en zone N, secteurs Ni et Np : les extensions au sol devront être de hauteur identique ou inférieure aux hauteurs des anciens édifices.

Toutefois, à titre exceptionnel, les surélévations du bâtiment d'habitation pré existant permettant de créer

un étage habitable supplémentaire sont autorisées.

3. Cas des annexes aux bâtiments d'habitation pré existants en zone N, secteurs Ni et Np et des annexes

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4,5 mètres au faitage.

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

1° - Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique seront conservés et entretenus. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

2° - Généralités

Le 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.

3° - Clôtures

A- Matériaux et aspect

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

2 - Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune ou de récupération (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

B - Hauteur

Les hauteurs ci-après sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel.

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

- Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser **1,60 mètre** ;
- dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1 mètre** ;
- les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que la hauteur totale (mur + balustrades) ne soit pas supérieure à **1,60 mètre** ;

2 - Sur limites séparatives des voisins :

- La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder **2,00 m** par rapport au terrain naturel du fonds le plus bas, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

4° - Cas des travaux sur les bâtiments existants présentant un intérêt architectural et patrimonial, identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux de rénovation ou de reconstruction concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants. En particulier, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements doivent être conservés.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisées 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 imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1) D'une manière générale, les talus devront être maintenus. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

- L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées est interdit. Si la modification de l'emprise d'une voie rend nécessaire la suppression d'un talus, celui-ci devra être reconstitué.
- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique et notamment :

- pour permettre une préservation de la végétation dans le cas où une étude spécifique visuelle ou de bruit le justifie ;
- pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation.

3) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

4) La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

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

Supprimé par la loi ALUR

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

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

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

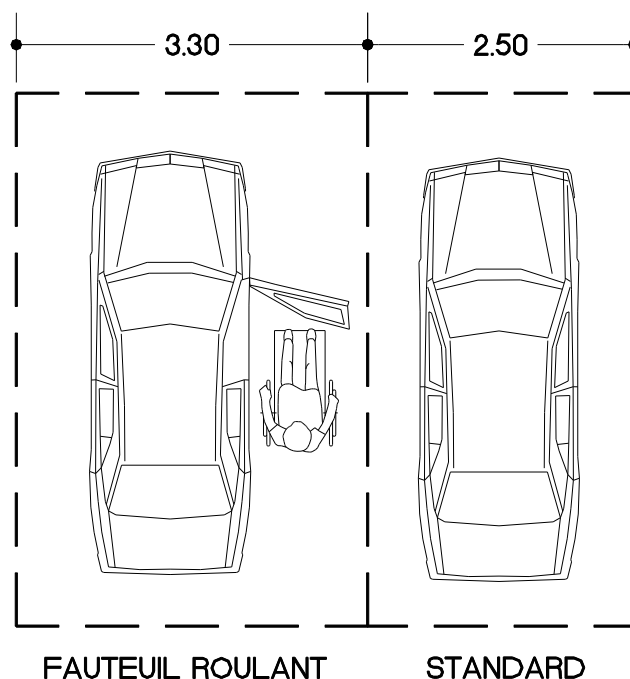
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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.



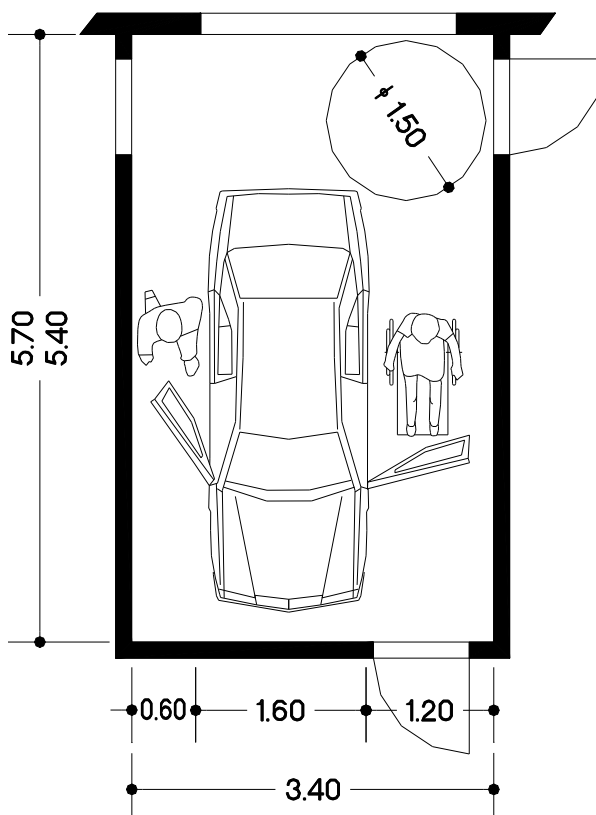
INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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 2 : QUELQUES DEFINITIONS RETENUES POUR L'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

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.

Aménagements : tous travaux (même non créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier les volumes existants d'une construction.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment présentant un Intérêt Architectural ou Patrimonial (= BIAP) : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole en fibrociments, ...).

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme (cf. article L123-9 du CU) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre *Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne constituent pas un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination.*

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

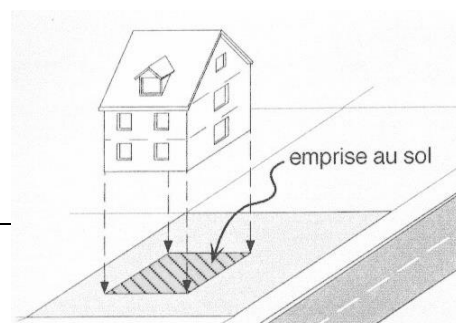
Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous



débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension :

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

Façade :

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

Faîte : sommet d'une construction

Fond de parcelle : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

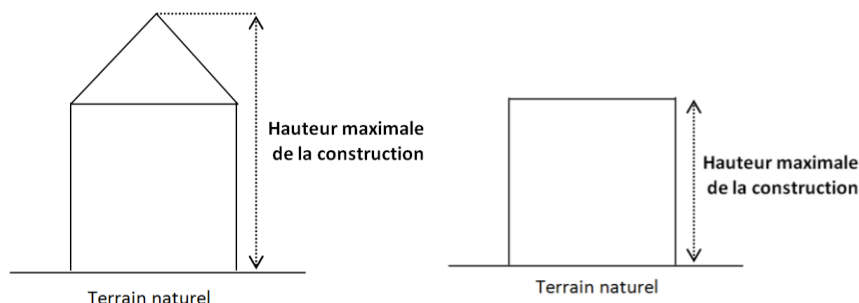
Hauteur maximale :

La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'elle 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.

Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.

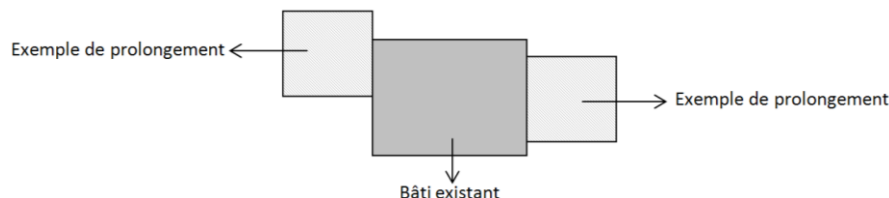


Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux

types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

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, à une démolition, ...

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 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

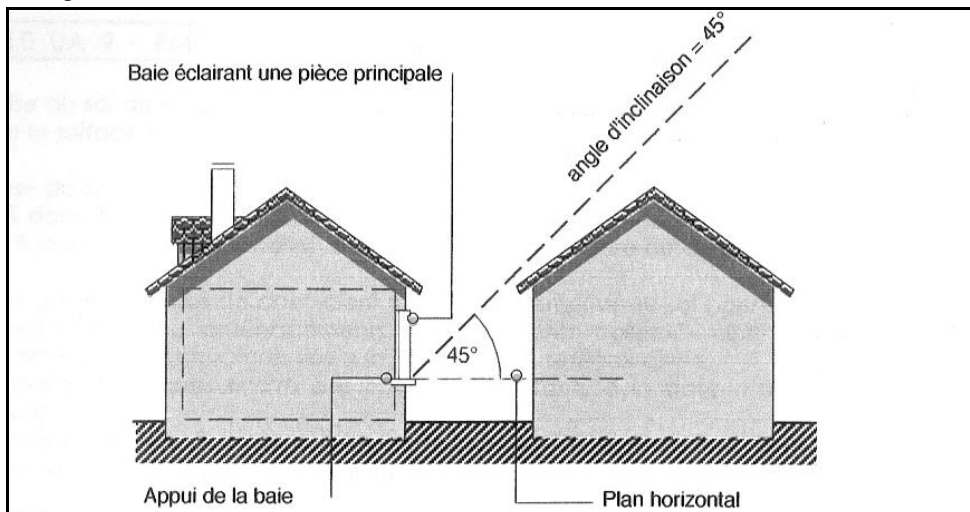
Voies ou emprise publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

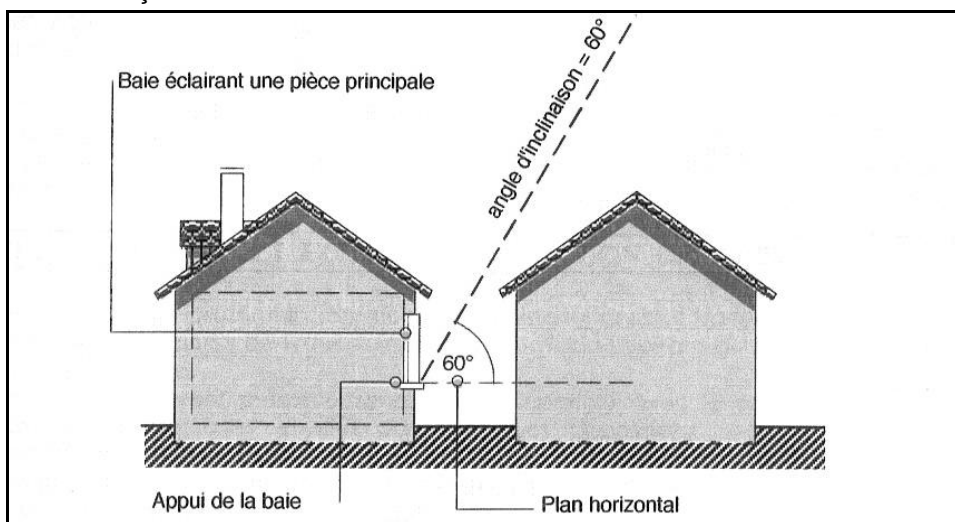
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 3 : REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cas général

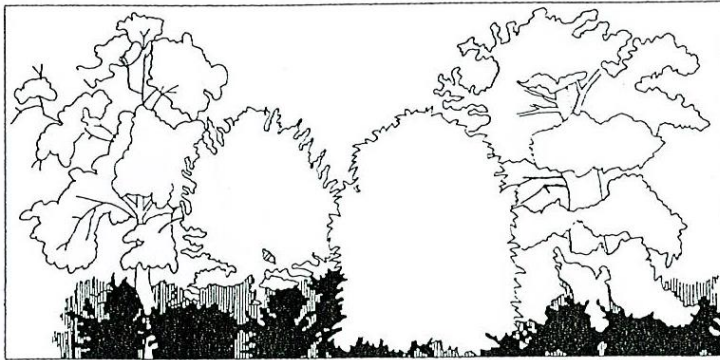


Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE N°4 : RECOMMANDATIONS POUR LA COMPOSITION ET LA CONDUITE DES HAIES

COMPOSITION DE LA HAIE



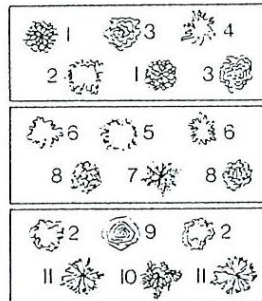
Le principe est d'associer :

des arbres de haut jet

des arbres recépés
(ou de taille moyenne,
ou à croissance lente)

des arbustes de
bourrage

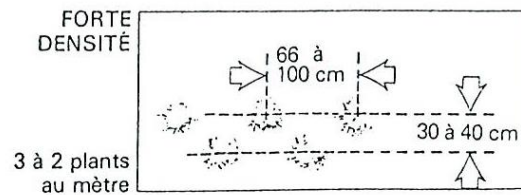
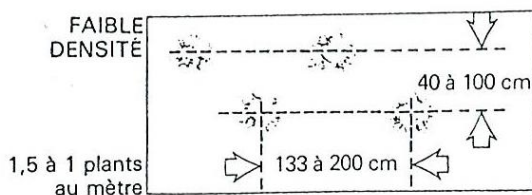
- 1^{re} disposition : haie 2/3 persistante -
1/3 caduque (pour haie taillée ou libre)
- 2^e disposition : haie 1/2 persistante -
1/2 caduque (haie taillée ou brise-vent)
- 3^e disposition : haie caduque (haie taillée
ou brise-vent)



- 1 - laurier-tin
- 2 - charme commun
- 3 - escallonia
- 4 - cytise
- 5 - troène atrovirens
- 6 - mahonia
- 7 - acacia (robinier)
- 8 - érable champêtre
- charme
- 9 - chêne pédonculé
- 10 - aubépine
- 11 - noisetier

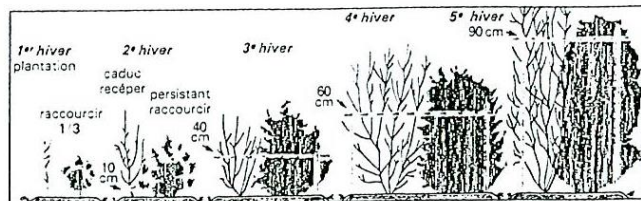
Les trois dispositions ci-dessus ne sont données qu'à titre d'exemples : elles peuvent être modifiées en fonction de l'effet recherché et des goûts personnels, en veillant toutefois à respecter les conditions locales. Le nombre des combinaisons est considérable, d'autant que l'on peut aussi varier le mode de taille : haie taillée, ou bien haie libre, et même brise-vent apte à monter à 5 - 6 mètres et plus si l'on a utilisé en mélange arbres et arbustes ; dans ces deux derniers cas, on peut doubler la largeur de la haie en disposant un deuxième film parallèle.

Les distances de plantation varient également selon les espèces employées et l'aspect souhaité.

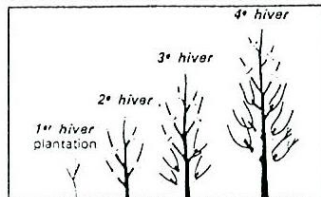


CONDUITE DE LA HAIE

La figure ci-contre montre comment procéder. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

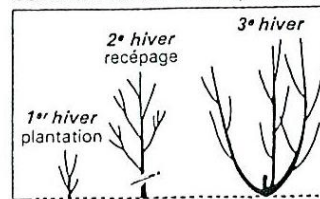


Comment former un arbre de haut jet ?



« Coursonner » :
tailler à 15 à 25 cm
du tronc les
pousses de l'année.
« Élaguer » : tailler
au ras du tronc 3
ou 4 anciennes
coursonnes, en
remontant progressivement.

Comment former une cèpée sur souche ?



« Recéper » : tailler le plant à une quinzaine de centimètres au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

ANNEXE N°5 : LISTE DES ESSENCES INDIGENES DU BOCAGE BRETON**ARBRES**

Alisier terminal
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*)
Aulne rouge (*Alnus ruba*)
Bouleau blanc (*Betula verrucosa*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Châtaignier (*MELGVENanea sativa*)
Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*,
Quercus robur)
Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou
petrae)
Cormier
Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatic*)
If (*Taxus bacata*)
Merisier des bois (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
Orme (*Ulmus resista*)
Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*)
Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*)
Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)
Saule blanc (*Salix caprea*)

ARBUSTES

Ajoncs (*Ulex*)
Bourdaïne (*Rhamnus frangula*)
Buis (*Buxus*)
Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Érable champêtre (*Acer campestris*)
Framboisier (*Ribes ideaus*)
Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*)
Genêt à balai (*Cytisus scoparius*)
Houx commun (*Ilex aquifolium*)
Néflier (*Maerpilus germanica*)
Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
Noisetier à fruits.
Osier (*Salix viminalis*)
Poirier sauvage (*Pyrus communis*)
Pommier commun (*Malus*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*)
Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène de Chine
Viorne obier (*Viburnum opuluse*)

ANNEXE N°6 : 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.463-5 du code de l'environnement).

ANNEXE 7 : PRECONISATIONS ASSOCIEES AUX ZONES DE DANGER AUTOUR DE L'ETABLISSEMENT TRISKALIA (ANCIENNEMENT COOPAGRI)

Présentation de l'aléa

La société COOPAGRI a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1987 à exploiter un établissement spécialisé dans le stockage de céréales et la fabrication d'aliments pour le bétail au lieu-dit « Coat Conq » à Concarneau. Cette société exerce par ailleurs les activités de stockage, de conditionnement et de négoce d'engrais minéraux à la même adresse. L'établissement comporte une installation de stockage d'engrais du type de celle figurant à l'annexe 1 de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000¹ relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou préparations dangereuses. A ce titre, il s'agit d'une installation classée « seuil bas » par la directive européenne du 9 décembre 1996².

En application de la circulaire du 4 mai 2007³, le rapport du 12 août 2008 de l'Inspection des Installations Classées a pour objet de fournir les informations sur les risques technologiques générés par cette installation de la société COOPAGRI à Concarneau, en vue de maîtriser l'urbanisation autour de cet établissement.

Ce rapport présente l'instruction de l'étude de dangers des installations de la société COOPAGRI et fait apparaître les phénomènes dangereux à prendre en compte dans la maîtrise de l'urbanisation : L'explosion secondaire d'une cellule de 1915 m³ du silo béton provoque des ondes de surpression de 200 mbar, 140 mbar, 50 mbar et 20 mbar sur les distances d'effets respectivement de 45 m, 71 m, 156 m et 313 m.

Ces phénomènes dangereux sortent des limites de propriété de l'établissement, sur des zones plus étendues que celles décrites dans le « porter à connaissance » (PAC) des Maires de Concarneau et de Melgven par le Préfet du Finistère le 21 mars 2005⁴, et pour un autre type d'effet (surpression et non plus toxique) justifiant des préconisations différentes en matière d'urbanisme.

Trois zones d'effet sortant des limites de propriété de l'établissement COOPAGRI sont donc retenues :

- Zone Z1 140 mBar : dangers graves avec effets létaux
- Zone Z2 50 mBar : dangers significatifs avec des effets irréversibles sur l'homme
- Zone Z3 effets indirects 20 mBar : dégâts légers sur les biens (bris de vitres) et sur les personnes (blessures dues à des bris de vitres).

¹ Arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. (JO du 20 juin 2000)

² La Directive européenne du 9 décembre 1996 "SEVESO II", concernant la maîtrise des accidents majeurs liés à des substances dangereuses, a remplacé à partir du 3 février 1999 la directive « SEVESO I » du 24 juin 1982.

³ Circulaire Ecologie / Equipement du 4 mai 2007 relatif au porter à la connaissance " risques technologiques " et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées.

⁴ Z1 et Z2 de 30m et 188m pour le risque toxique

zone Z2 (156 m)

Il s'agit d'une zone où l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.
Les changements de destinations sont réglementés dans le même cadre.

Type d'effet	Niveau d'intensité de l'effet	Dénomination de la zone	Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)
Suppression	Effets irréversibles	Z2	Autorisation pour : <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements ou extensions des constructions existantes • Constructions nouvelles sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets • Changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets

Tableau 2: Préconisations en zone Z2

Dans le secteur Z2, les préconisations pourraient se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après:

Article 1 – Conditions générales :

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité par rapport à la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (suppression) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.
- De manière générale, des mesures de renforcement de vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries sont nécessaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées.

Article 2 – Conditions particulières :

- Peut être autorisé, tout aménagement ou extension de constructions existantes dont la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est supérieure à 4 mètres, et où l'utilisation du verre demeure strictement limitée aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures.
- Dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée, les constructions nouvelles sont autorisées, à l'exception des I.G.H. (Immeubles de Grande Hauteur au sens de l'article R 122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories (comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980) ;
- Le changement de destination est autorisé dans la mesure où il n'augmente pas de façon

zone Z3 (313 m)

Il s'agit d'une zone où les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient adaptées à l'effet de surpression.

Type d'effet	Niveau d'intensité de l'effet	Dénomination de la zone	Préconisations (circulaire du 4 mai 2007)
Surpression	Effets indirects	Z3	Autorisation des constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient adaptées à l'effet de surpression

Tableau 3: Préconisations en zone Z3

Dans le secteur Z3, les préconisations pourraient se traduire en termes de projet de règlement comme ci-après:

Article 1 – Conditions générales

- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet ne devra pas, par sa proximité de la source du risque, engendrer un risque supplémentaire (par effet « domino ») ou renforcé.
- Tout projet susceptible d'être autorisé dans la zone d'effet devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (surpression) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.
- Des mesures de renforcement de vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries sont nécessaires afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes constructions et extensions autorisées.

Article 2 – Conditions particulières

- Est autorisé tout mode d'occupation et d'utilisation du sol qui par son importance, sa nature et sa destination est compatible avec le caractère de la zone ;
- Est autorisée toute construction dont la distance ou l'implantation par rapport aux limites séparatives de parcelles est éloignée d'au moins 4 mètres, à l'exception des I.G.H. (Immeubles de Grande Hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories (comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980) ;
- Sont autorisées les extensions des E.R.P. dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale ; pour les E.R.P. de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories, les extensions ne devront pas conduire à augmenter sensiblement la population exposée.
- Est autorisée la création de route si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2 000 véhicules par jour ;
- Sont autorisés les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic ;
- Est autorisée la création de voie ferrée ouverte au transport de voyageurs tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne » .