



Plan local d'urbanisme

Commune de Plogastel-Saint-Germain

Règlement écrit



Document arrêté en Conseil Municipal le 26 février 2019

Document approuvé en Conseil Municipal le 11 décembre 2019



Sommaire

Titre I. Préambule et lexique	3
CHAPITRE 1. PREAMBULE	4
CHAPITRE 2. LEXIQUE	7
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones	16
CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	17
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	21
CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2	26
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U, AU, A et N	31
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION	36
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	37
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION	38
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines	39
Ua	40
Ub	49
Ui	57
UI	64
Ue	71
Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	78
1AUb	79
2AUb	87
1AUi	95
Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles	102
Titre VI. Dispositions générales applicables aux zones naturelles	113
Titre VII. Annexes	126
Annexe 1 : Liste des essences locales	127
Annexe 2 : Liste des espèces invasives	128
Annexe 3 : Liste des entités archéologiques	134
Annexe 4 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N	136
Annexe 5 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	137
Annexe 6 : Tableau de synthèse des surfaces	139



Titre I. Préambule et lexique



CHAPITRE 1. PREAMBULE

Champ d'application territorial du règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Plogastel-Saint-Germain.

Division du territoire par zones

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

→ Les Zones Urbaines (U)

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

Différents secteurs sont créés sur le territoire, délimités en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- Secteurs urbains à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : Ua, Ub.
- Secteur urbain à vocation d'activités économiques : Ui.
- Secteurs urbains à vocation d'équipements : Ul, Ue.

→ Les Zones à urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différents secteurs sont créés sur le territoire et délimités en fonction de leur vocation principale :

- Secteurs à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AUb, 2AUb.
- Secteurs à urbaniser à vocation d'activités : 1AUi.

→ Les Zones agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur :

- « Ai » : secteur destiné au développement d'activités économiques isolées, sans lien avec le caractère de la zone.



→ Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- « Ni » : secteur destiné au développement d'activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Nt » : secteur à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.
- « Ntc » : secteur destiné aux constructions, installations, aménagements dédiés à l'accueil touristique.

La zone N comprend également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- « Nh » : secteur à vocation principale d'habitat permettant le comblement des dents creuses au sein des villages.
- « Nc » : secteur destiné au stockage de déchets inertes.

Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre des articles R. 151-31 et R. 151-34 ;
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés ;
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le présent document est constitué :



- D'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
 - Une liste des essences locales ;
 - Une liste des espèces invasives ;
 - Une liste des entités archéologiques ;
 - Une liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination dans les zones A et/ou N ;
 - Une liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme.

La notion de « construction » au sens du code de l'urbanisme

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose : Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquence, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.

Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Abri pour animaux : Lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

Accès : Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

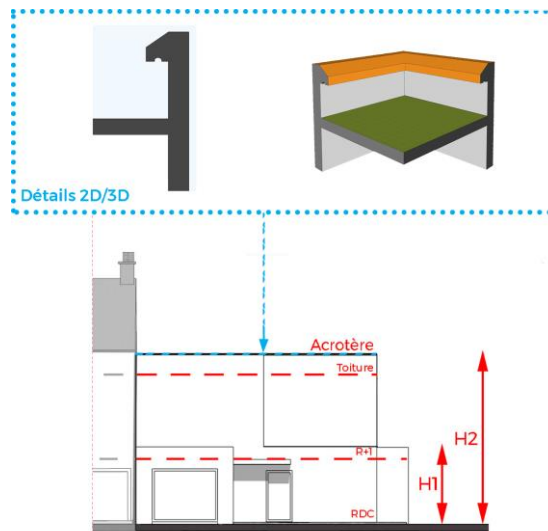


Illustration à titre d'information

Adossement : Consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

Agglomération : Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

Alignement : Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

Aménagement : Action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des constructions.

Annexe : Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Artisanat : Activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

Attique : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade. Le volume de l'attique est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit ou à l'acrotère et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : bureau, entrepôt, industrie et centre de congrès et d'exposition. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Autres équipements recevant du public (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Bande constructible : Des bandes constructibles, principale et secondaire, sont définies pour certains secteurs dans le règlement à l'article 3 de la section 2. La distinction entre bande principale (bande située en bordure de voie) et secondaire (située entre la bande principale et le fond de parcelle) permet de définir des règles de constructibilité différenciées, notamment pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



Illustration à titre d'information

Bâtiment : Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bureaux (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Changement de destination : voir définition de « destination »

Clôture : « Barrière », construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.



Coefficient d'Emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Commerce et activités de service : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, restauration. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Commerce (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Construction : Tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Continuité visuelle du bâti : Il s'agit d'un front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par d'autres moyens tels que des murs, clôtures, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Dépôt de véhicules : Est considéré comme un dépôt de véhicules un dépôt d'épaves ou de véhicules hors état de marche, à partir de deux véhicules.

Destination : Les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Changement de destination :** Le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **Sous-destinations :** Les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations : exploitation agricole, exploitation forestière ;
 - La destination « habitation » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;



- La destination « commerce et activités de service » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à 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.

Entrepôt (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Équipements d'intérêt collectif et services publics : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Espaces libres : Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

Espaces végétalisés : Il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Exploitation agricole et forestière : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Existant(e) [bâtiment ou construction] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit, le bâtiment présente le caractère d'une ruine. Pour que le bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers (pignons inclus)) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

Est considérée comme légalement construite une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet.

Extension : Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

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. Dans le présent règlement, les dispositions concernant la façade ne s'appliquant pas à la toiture.

Faîtage : Partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

Habitat individuel ou collectif : Selon le code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

Habitat intermédiaire : Il s'agit d'une forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Habitation : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations suivantes : logement et d'hébergement. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Haies : Ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « construction ». Afin de tenir compte de la forme architecturale du bâtiment, les points hauts sont différents : l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente ou le sommet de l'acrotère pour une toiture terrasse ou une terrasse en attique. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction. Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas et autres éléments annexes à la construction...



Illustration à titre d'information



Illustration à titre d'information

* **point de référence** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant exécution des fouilles et remblais.

Hébergement (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Hébergement hôtelier et touristique (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Implantation dominante des bâtiments : Implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Industrie (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Installations classées pour la protection de l'environnement : Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

Limite séparative : 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.

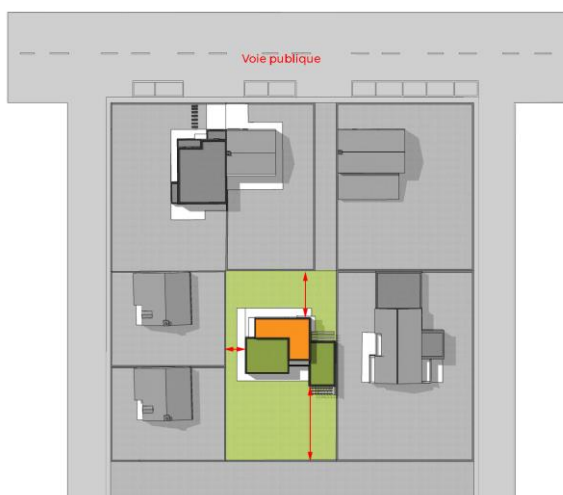


Illustration à titre d'information



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce, ...). Il est complémentaire et indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Logement (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 3)

Logement de fonction : Il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

Niveau : Le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveaux.

Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1er niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment (R) et à une hauteur maximale de 5 mètres.

Pour les autres niveaux il est compté une hauteur de 3 mètres par niveau.

En cas de combles (C), la hauteur du dernier niveau, au faîtage, peut aller jusqu'à 3 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.

Le comble aménageable ne compte pas dans le nombre de niveaux autorisés.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : Au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Parc de stationnement couvert : Emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

Recul des bâtiments : Distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare-soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le

dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...).

Réhabilitation : La réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Retrait des bâtiments (ou marge d'isolement) : Distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ruine : Un bâtiment présente le caractère d'une ruine dès lors que l'essentiel du gros œuvre est détruit. Pour qu'un bâtiment ne soit pas qualifié de ruine, il doit comporter a minima trois pans de murs entiers (pignons inclus). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Salles d'art et de spectacles assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Second rideau : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.

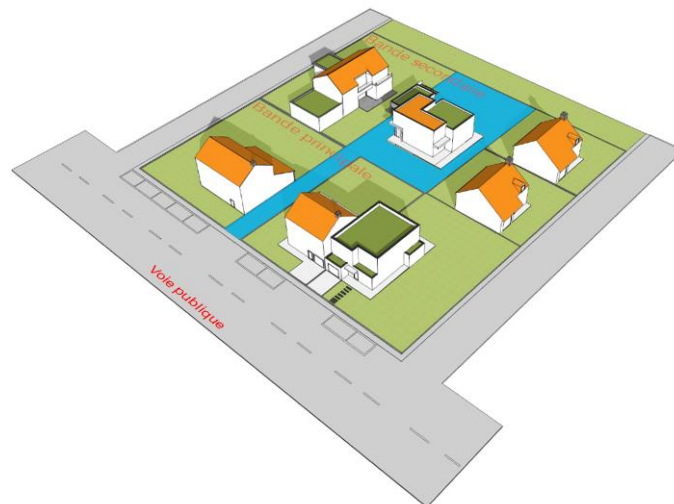


Illustration à titre d'information

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

Surfaces non imperméabilisées : Correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

Surfaces perméables : Les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

Toiture : Désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

Toiture-terrasse : Couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.



Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

Voies et emprises publiques ou privées : D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisées ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public (places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics) constituent également des emprises publiques.

Le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.



Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones



CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Prévalent sur les dispositions du PLU les prescriptions édictées au titre de législations spécifiques dont notamment, sans que cela soit exhaustif :

1. Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2. Patrimoine archéologique

Textes de REFERENCE :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.



- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

La protection des sites et gisements archéologiques recensés sur le territoire relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au code du patrimoine (articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-4, L.522-5, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14), au code de l'urbanisme (article R.111-4), au code de l'environnement (article L.122-1) et au code pénal (article 322-3-1 relatif aux peines en cas de destructions, dégradations et détériorations).

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme précise que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région – DRAC Bretagne sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (la liste des entités archéologiques recensées par la DRAC figure en annexe 3 du règlement écrit) ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

3. Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles



Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « 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. »

Par dérogation, « 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 ». Il peut être dérogé aux règles, « 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 ».

A titre d'information, les périmètres de réciprocité des sites d'exploitations figurent dans le rapport de présentation.

4. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

5. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

6. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

7. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

8. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

9. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre



La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

10. Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et notamment dans les périmètre de protection des monuments historiques et sites classés et périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits, toute démolition de bâtiments dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2008 est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

11. Edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du 16 mai 2008 du Conseil municipal.

12. Défrichements des terrains boisés non-classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).



CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à 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. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions.

Prescriptions de type 1 relatives aux haies/talus situés à l'intérieur du parcellaire agricole et dans le sens de la pente ou en oblique par rapport à la pente :

- La suppression des haies/talus sera interdite dans un but de regroupement des parcelles constituant une unité supérieure à 15 ha.

Prescriptions de type 2 relatives aux haies/talus situés en bordure de route ou de zone bâtie, en bordure de cours d'eau, en ceinture des zones de bas-fonds, en travers de la pente :

- Les haies/talus arrachés devront être compensés à même fonctionnalité.
- L'arrachage d'une haie / d'un talus pour la réalisation d'un accès ne sera pas assujéti à une compensation.
- Possibilité de gestion et d'exploitation des haies/talus.

Prescriptions de type 3 relatives aux boisements :

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant à un boisement est interdit.

- Seules les coupes nécessaires à l'entretien, à la création d'un accès, ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.



- En cas de suppression d'un boisement, son remplacement, à surface équivalente, par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale, adaptée au milieu concerné, pourra être exigé.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 3 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement.

Prescriptions relatives aux zones tampons aux abords des cours d'eau :

- Au sein de la zone tampon de 10 mètres aux abords des cours d'eau, figurant sur le plan de zonage, seules les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles régissant la zone ou le secteur au sein duquel la demande d'autorisation d'urbanisme se situe.
- Au sein de la zone tampon de 50 mètres aux abords des cours d'eau, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles régissant la zone ou le secteur au sein duquel la demande d'autorisation d'urbanisme se situe.

3. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ... ;
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

La liste des éléments identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figure en annexe du présent règlement. Des fiches descriptives pour chacun des éléments sont annexées au rapport de présentation du présent PLU.



4. Zones humides

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de Ouesco et SAGE Odet).

5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

6. Périmètre de centralité délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

- Au sein du périmètre de centralité du centre-bourg historique délimité sur le plan de zonage, tous les commerces sont autorisés ainsi que les cinémas.
- Au sein du périmètre de centralité « rue de Briscoul » délimité sur le plan de zonage, les commerces dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 150 m² pourront s'implanter ainsi que les cinémas.
- Hors périmètre de centralité délimité sur le plan de zonage les commerces et les cinémas sont interdits.



7. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La liste bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme figure en annexe du présent règlement. Des fiches descriptives pour chacun des bâtiments sont annexées au rapport de présentation du présent PLU.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, « le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

8. Dispositions relatives aux ouvrages de traitement des eaux usées

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et du Règlement Sanitaire Départemental, les ouvrages de traitement des eaux usées, existants ou projetés, doivent être conçus et implantés de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Ils ne peuvent être implantés dans les « zones à usages sensibles », ni dans des zones inondables et sur des zones humides, sauf en cas d'impossibilité technique avérée ou de coûts excessifs et en cohérence avec les dispositions d'un éventuel plan de prévention des risques inondation.

9. Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

10. Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) reportés sur le plan de zonage correspondent aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

11. Périmètre de prévention du risque inondation

Le périmètre de prévention du risque inondation est reporté sur le plan de zonage. Conformément au Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), seuls peuvent être admis au sein de la zone :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle), démolitions-reconstructions, et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens doit diminuer ;
- Les extensions des constructions existantes à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU ;
- Les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation ;



-
- Les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
 - Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

12. Carrières

Les périmètres des carrières sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Aussi, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles y sont autorisées.

13. Les secteurs impactés par les nuisances sonores

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

14. Risque de remontée de nappes

Dans les secteurs soumis au risque de remontées de nappes identifiés au règlement graphique, les précautions suivantes devront être prises :

- Eviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires.
- Déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...).
- Eviter les aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, édifices publics, etc...) dans ces secteurs.



CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME REGLEMENTEES AUX ARTICLES 1 ET 2

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **Bureau** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **Entrepôt** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Industrie** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **Centre de congrès et d'exposition** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Autres équipements recevant du public voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Bureaux : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »



Commerce et activités de service : Cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (médecin, assurance, banque, agences immobilières, magasins de téléphonie mobile, ...).
- **Artisanat et commerce de détail** : Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangeries, boucheries, cordonneries, ...).
Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **Commerce de gros** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Cinéma** : Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Hébergement touristique : Il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
Hébergement hôtelier : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **Restauration** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **Commerces de détail et de gros** : voir définition de « commerce et activités de service »

Constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : Il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;
- aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction ;
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

Entrepôt : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Exploitation agricole et forestière : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **Exploitation agricole :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.



Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- **Exploitation forestière** : Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation : Cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **Logement** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement : voir définition « d'habitation »

Hébergement hôtelier et touristique : voir définition « commerce et activités de service »

Industrie : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Logement : voir définition « d'habitation »

Salles d'art et de spectacles assimilés : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »



Ci-après, un tableau de synthèse.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Précisions, exemples pour éclairer l'application
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Maisons forestière, scieries, ...
Habitation	Logement	Logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination comprend les chambre d'hôtes, les meublés de tourisme (dont les gîtes).
	Hébergement	Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (les foyers de jeunes travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, centres d'hébergement d'urgence...).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Commerces de détail (épiceries, supermarchés, ...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, ...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, ...).
	Restauration	Restauration ouverte à la vente directe à la clientèle commerciale (n'inclut pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, ...) ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service pour des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières (villages résidentiels de tourisme, ...) ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture, ...) ainsi que les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, ...) ou des missions délégataires d'un SPA (URSSAF, ...) / SPIC (SNCF, ...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certaines services publics (fourrières automobiles, STEP, ...).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	Y compris les stades.
	Autres équipements recevant du public	Équipements accueillant du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...), organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, ...). Egalement l'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, maçonnerie, ...).
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (dont les centres logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Bureau	Constructions dédiées au travail tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition	Notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnus pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).



CHAPITRE 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS DANS LES ZONES U, AU, A et N

1. Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

1.1. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier supérieur. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Pour les extensions de construction :

Hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,



soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

1.2. Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2. Stationnement des véhicules

2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimum requis
Habitat	Logement	2 places par logement - En revanche, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 3 logements.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés de l'hébergement avec un minimum de 0,5 place par logement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.



	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - De leur nature ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation ; - Des besoins en salariés ; - De leur situation géographique au regard des transports en commun et parcs publics de stationnement.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux, les logements locatifs intermédiaires et l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction de logements locatifs intermédiaires, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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.



3. Stationnement des vélos

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimum requis
Habitat	Logement	Dès création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
	Hébergement	/
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et des clients.
	Restauration	/
	Commerce de gros	/
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/
	Hébergement hôtelier et touristique	/
	Cinéma	/
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des employés et des clients.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Industrie	/



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	/
	Bureau	Dès la création de plus de 6 places de stationnement véhicule, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.
	Centre de congrès et d'exposition	/

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.



CHAPITRE 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération	
	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

En complément, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

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

Les marges de recul relatives aux routes départementales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Réseaux d'intérêt public ou ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abri voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant ;
- Constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et respectent leurs alignements.

Par ailleurs, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.



CHAPITRE 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

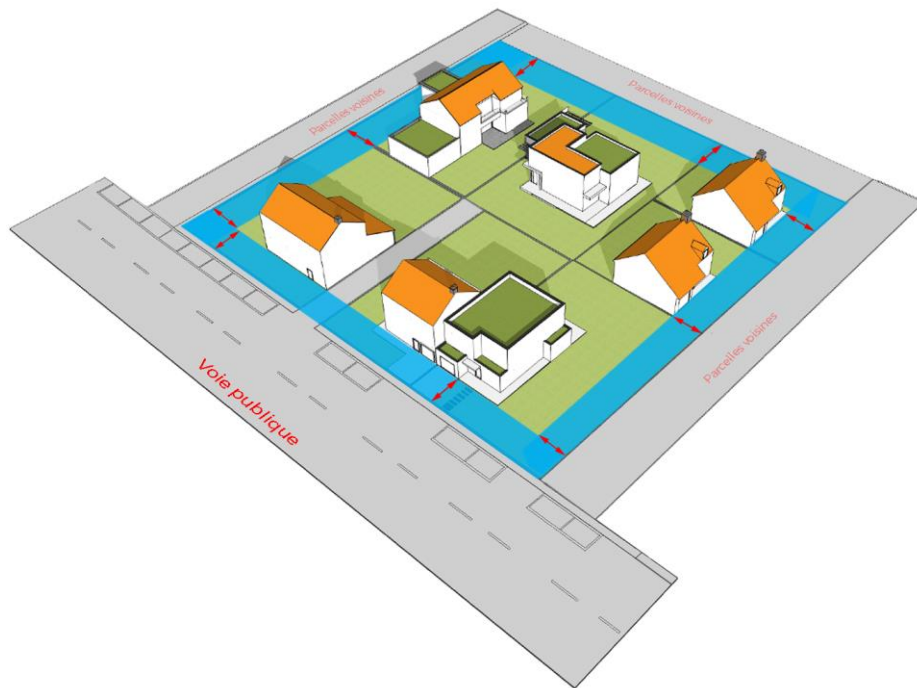


Illustration à titre d'information (exemple des règles de distances par rapport à la voie et aux limites séparatives)



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Ua

Zone urbanisée, à caractère dense, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ua – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ua	Ua	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



-
- Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
 - Les flux engendrés par une nouvelle construction et/ou activité doivent être compatibles avec la capacité du réseau viaire.
 - Disposition complémentaire spécifique pour l'« artisanat et commerce de détails » et le « cinéma »
 - Respecter les règles instituées par le périmètre de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ua – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Louverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ua – 3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

- La construction implantée au sein de la **bande principale** devra être intégrée dans son environnement bâti. Aussi, la hauteur sera fixée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

- Au sein de la **bande secondaire**, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne devra pas dépasser plus de deux fois la distance du retrait entre la limite séparative et le point du bâtiment le plus proche de la limite séparative (à compter du nu extérieur de la façade). En d'autres termes, tout point de la construction devra respecter la règle suivante :

$$H < \text{ou} = L \times 2 \quad (\text{ou } L > \text{ou} = H/2)$$

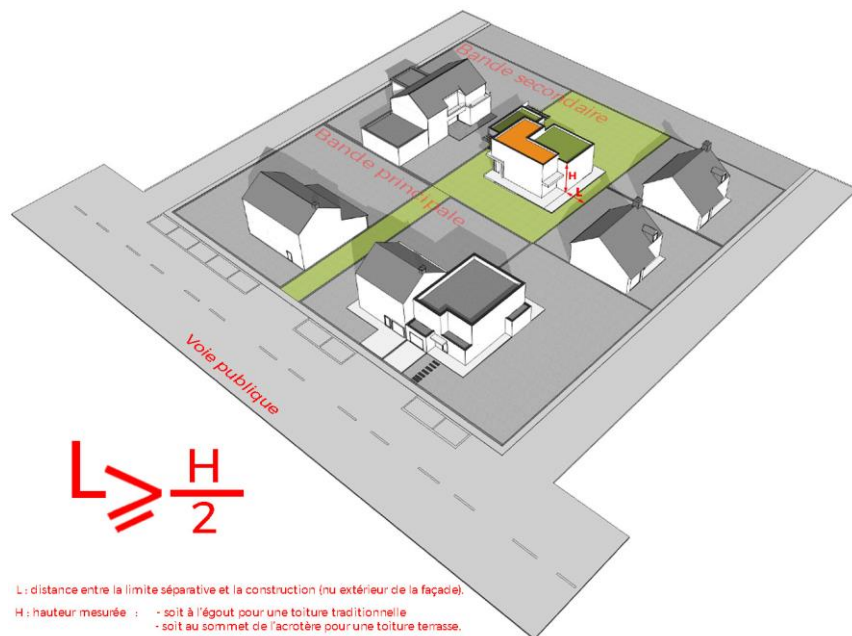


Illustration à titre d'information

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.



Ua – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Voies et emprises publiques

- Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
 - Soit à l'alignement des voies,
 - Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

- Implantation le long des autres voies et emprises publiques :
 - Non réglementé.

3.2.2 Limites séparatives

- Les bâtiments nouveaux, situés au sein de la **bande principale** doivent être implantés :
 - Soit d'une limite à l'autre,
 - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées librement.

- L'implantation des bâtiments nouveaux, situés au sein de la bande secondaire est régie au regard de la règle édictée pour la hauteur (cf.3.1.2).

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ; (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;



- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Ua – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs de pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.



Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ua – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ua – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ua – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ua – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)



Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ua- 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ua – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ua – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ua – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.



En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ua – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.



Ua – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



Ub

Zone urbanisée périphérique à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ub – Article 1 – autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ub	Ub	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les flux engendrés par une nouvelle construction et/ou activité doivent être compatibles avec la capacité du réseau viaire.
- Le cas échéant, être compatible avec les principes édictés au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

► Disposition complémentaire spécifique pour l'« artisanat et commerce de détails » et le « cinéma »

- Respecter les règles instituées par le périmètre de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ub – Article 2 – autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans le lexique.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est fixée à R+2+combles.

La hauteur maximale des constructions présentant une toiture terrasse ne peut excéder : 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- Pour des raisons de topographie.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en tenant compte de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante.
- S'il n'existe pas d'implantation dominante des bâtiments du même côté de la voie, les bâtiments seront implantés au sein d'une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.
- 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 l'harmonie des alignements aux abords de la rue du Leurré.

Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative,



- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pourront s'implanter librement.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;
- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Ub – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux ;
- Pour préserver la continuité visuelle aux abords de la rue du Leurré.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



Ub – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ub – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

Ub – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. (Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet).

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ub – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions ou installations qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.



Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



Ui

Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ui – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		Ui	Ui	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

► Dispositions spécifiques complémentaires pour les constructions ayant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités ;
- La surface de plancher ne peut excéder 50 m² ;
- Le logement doit être entièrement intégré dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone ainsi que tout changement de destination vers une activité commerciale.

Ui – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime aux mêmes conditions qu'une nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux divers, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une destination ou sous-destination ou type d'activité autorisé dans le secteur, situés à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ui – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ui – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5).

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ui – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ui – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



Ui – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ui – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ui – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ui – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement pluvial communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ui – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ui – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ui – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.



Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ui – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ui – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ui – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système



d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ui – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ui – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



UI

Zone urbaine destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative, ...

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UI – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UI	UI	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X



secondaires ou tertiaires	Centre de congrès et d'exposition			X
---------------------------	-----------------------------------	--	--	---

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UI – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ul – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ul – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ul – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ul – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ul – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.



Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

UL – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

UL – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UL – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.



UL – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

UL – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

UL – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

UL – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

UL – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.



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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ul – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ul – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ul – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).



Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UL – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UL – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Ue

Zone urbaine destinée à l'accueil de la station d'épuration

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ue – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.



3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ue – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :



- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ue – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)



Ue – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ue – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ue – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ue – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.



Ue – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourseur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.



Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Titre IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ».

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.



1AUb

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AUb – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AUb	1AUb	1AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	



	Centre de congrès et d'exposition			X
--	-----------------------------------	--	--	---

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les flux engendrés par une nouvelle construction et/ou activité doivent être compatibles avec la capacité du réseau viaire.
- Être compatible avec les principes édictés au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUh – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUb – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUb – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans le lexique.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est fixée à R+2+C.

La hauteur maximale des constructions présentant une toiture terrasse ne peut excéder : 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- Pour des raisons de topographie.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

1AUb – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en tenant compte de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante. S'il n'existe pas d'implantation dominante des bâtiments du même côté de la voie, les bâtiments seront implantés au sein d'une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.

Implantation le long des voies privées ouvertes à la circulation automobile et des autres emprises publiques :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.



3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;
- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

1AUb – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUb – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur



restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

1AUb – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



1AUb – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUb – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

1AUb – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

1AUb – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

1AUb – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUb – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1AUb – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. (Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet).

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

1AUb – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUb – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

1AUb – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions ou installations qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.



Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AUb – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUb – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



2AUb

Zone à urbaniser à moyen/long terme vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

2AUb – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Liste des destinations et sous-destinations :

Sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		2AUb	2AUb	2AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		



Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

► Conditions spécifiques à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- Être nécessaire à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, ou à la protection contre les risques ;
- Ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

L'extension des constructions existantes est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension doit se faire dans une limite de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée ou dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale initiale du bâtiment existant à condition que la surface de plancher totale initiale soit de 60 m².
- La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (surface existante lors de l'approbation du PLU et extensions) ;
- La hauteur des extensions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
- Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les **annexes des constructions** existantes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- L'emprise au sol des annexes n'excède pas 30m², extensions comprises. Les piscines non couvertes ne peuvent quant à elles excéder 50 m² ;
- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- La hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
- Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.



2Aub – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2Aub – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

2Aub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

Dispositions particulières



Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de hauteur fixées au 4.2 du présent article, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

2AUb – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Non réglementé.

Implantation le long des voies privées ouvertes à la circulation automobile et des autres emprises publiques :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AUb – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AUb – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.



Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

2Aub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

2Aub – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2Aub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...



2Aub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

2Aub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

2Aub – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

2Aub – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

2Aub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. (Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet).

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2Aub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

2Aub – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

2Aub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions ou installations qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.



Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

2Aub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2Aub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



1AU_i

Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

1AU_i – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		1AU_i	1AU_i	1AU_i
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être directement liées à la vocation de la zone.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Être compatible avec les principes édictés au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

► Dispositions spécifiques pour les constructions ayant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :

- Nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités ;
- La surface de plancher ne peut excéder 50 m² ;
- Le logement doit être entièrement intégré dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone ainsi que tout changement de destination vers une activité commerciale.

1AUi – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime aux mêmes conditions qu'une nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une destination ou sous-destination ou type d'activité autorisé dans le secteur, situés à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.



3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

1AUi – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUi – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures



Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

1AUi – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

1AUi – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AUi – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...



1AUi – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

1AUi – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

1AUi – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

1AUi – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

1AUi – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

1AUi – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AUi – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

1AUi – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

1AUi – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement



L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AUi – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Titre V. Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions 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 ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend le secteur indicé suivant :

- « Ai » : secteur destiné au développement d'activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'extension doit se faire dans une limite de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée ou dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale initiale du bâtiment existant à condition que la surface de plancher totale initiale soit de 60 m².
 - La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (surface existante lors de l'approbation du PLU et extensions) ;
 - La hauteur des extensions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut ;
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère

- ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
 - Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
- L'emprise au sol des annexes n'excède pas 30m², extensions comprises. Les piscines non couvertes ne peuvent quant à elles excéder 50 m² ;
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - La hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
 - Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

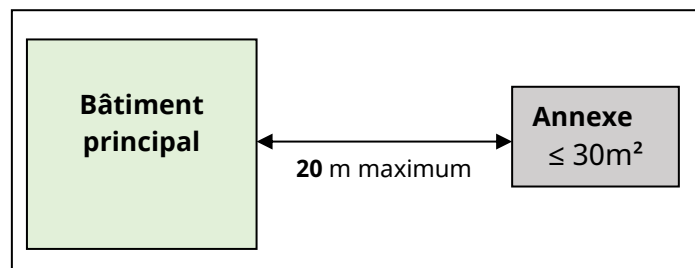


Illustration à titre d'information

- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
- Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - La destination nouvelle doit être le logement, l'hébergement touristique et hôtelier et leurs annexes ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.
- Sont admis la **réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers** qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.
- La **réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés** n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.



Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, **les nouvelles constructions et installations** ayant la sous-destination suivante :

- **Exploitation agricole** à condition :
 - o Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou à sa diversification (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, accueil touristique, etc.) ;
 - o Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ;
 - o La desserte par les réseaux doit être existante et en capacité suffisante.
- Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, **les habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (**logement de fonction agricole**) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - o Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration
 - o Qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
 - o En cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ou au sein d'un groupe bâti existant ;
 - o Qu'il n'existe qu'un logement de fonction par siège d'exploitation agricole.
 - o La desserte par les réseaux doit être existante et en capacité suffisante.
 - o Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.
- Sont admis le **changement de destination**, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité :
 - o Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - o Soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
 - o Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
 - o Soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;



- Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ai :

- Est admis dans le secteur Ai **les extensions mesurées des constructions existantes** ayant la destination de « **commerce et activités de service** » et « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** », à condition que :
 - L'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - L'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - L'extension n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
 - Un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

A – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

Sont admis dans l'ensemble des secteurs de la zone A, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires :
 - A une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé dans le secteur ;
 - A des équipements d'infrastructure ou de réseaux.
 - Sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole).

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs indicés :

Sont admis dans la zone A (à l'exclusion des secteurs indicés), les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Ai :



- Sont également admis dans le secteur Ai les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

A défaut : non règlementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés :

La hauteur maximale des constructions à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est de 4 mètres au point le plus haut.

La hauteur de certaines constructions est règlementée au sein des conditions d'octroi de l'autorisation fixées à l'article 1, section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités ».

Dans le secteur Ai :

L'extension de la construction existante ne peut excéder la hauteur de la construction existante lors de l'approbation du PLU.

Dispositions particulières

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des secteurs A, le long des voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.



En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des routes départementales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5, paragraphe 3)

3.2.2. Limites séparatives

Dans l'ensemble des secteurs A, les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) : Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans l'ensemble des secteurs A, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

A – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur



restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

A – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

A – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement



Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet devra être exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Titre VI. Dispositions générales applicables aux zones naturelles



La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

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

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs indicés suivants :

- « Nh » : secteur à vocation principale d'habitat permettant le comblement des dents creuses au sein des villages.
- « Ni » : secteur destiné au développement d'activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.
- « Nt » : secteur à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.
- « Ntc » : secteur destiné aux constructions, installations, aménagements dédiés à l'accueil touristique.
- « Nc » : secteur destiné au stockage de déchets inertes.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

N – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, hormis dans le secteur Nc :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel et forestier de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
 - o Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions existantes ayant la destination d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :



- L'extension doit se faire dans une limite de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée ou dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale initiale du bâtiment existant à condition que la surface de plancher totale initiale soit de 60 m².
- La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (surface existante lors de l'approbation du PLU et extensions) ;
- La hauteur des extensions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- L'intégration à l'environnement est respectée ;
- Une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
- Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
 - L'emprise au sol des annexes n'excède pas 30m², extensions comprises. Les piscines non couvertes ne peuvent quant à elles excéder 50 m² ;
 - La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol), sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
 - La hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - L'intégration à l'environnement est respectée ;
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - La desserte existante par les réseaux doit présenter une capacité suffisante ;
 - Les extensions réalisées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le bâtiment est identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme ;
 - L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes ;

Pour le secteur Ntc, la nouvelle destination peut être le « bureau » ou un « autre équipement recevant du public » ;
 - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.



- **Les extensions des bâtiments existants** ayant la sous destination « exploitation agricole » ou « exploitation forestière ».
- La **réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers** qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.
- La **réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés** n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

Dans la zone N, hors secteurs indicés :

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel et forestier de la zone **les nouvelles constructions et installations** ayant la sous-destination suivante :

- **Exploitation forestière** à condition :
 - o Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
 - o Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- **Exploitation agricole** à condition :
 - o Qu'elles soient nécessaires et directement liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone ;
 - o Ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- Lorsqu'elles sont liées au siège d'une **exploitation agricole ou forestière**, les habitations si elles sont nécessaires aux exploitations (**logement de fonction**) ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole ou forestier en habitation nécessaire à l'exploitation (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - o Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
 - o En cas de nouveaux bâtiments, qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration
 - o Qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
 - o En cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ou au sein d'un groupe bâti existant ;
 - o Qu'il n'existe qu'un logement de fonction par siège d'exploitation ;
 - o La desserte par les réseaux doit être existante et en capacité suffisante ;
 - o Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.



- Sont admis le **changement de destination**, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage **d'hébergement touristique** lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole ou forestière sous réserve que cette activité :
 - o Reste accessoire par rapport aux activités de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
 - o Soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
 - o Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...) ;
 - o Soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
 - o Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
 - o La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

Dans le secteur Ni :

- Est admis dans le secteur Ni les **extensions mesurées des constructions existantes ayant la destination de « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**, à condition que :
 - o L'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - o L'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - o L'extension n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - o La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
 - o Un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Dans le secteur Nh :

- Sont également admises dans le secteur Nh les **nouvelles constructions ayant la destination « habitation » ou la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** sous réserve :
 - o Que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - o Que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

Dans le secteur Nt et Ntc :

- Sont également admises dans les secteurs Nt et Ntc **l'extension mesurée des constructions existantes** à condition que :
 - o L'opération projetée soit complémentaire ou liée à l'activité existante ;
 - o L'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - o L'extension n'augmente pas de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - o La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
 - o Un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

N – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés hormis dans le secteur Nc :



Sont admis dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les types d'activités suivants :

- Les **constructions légères** liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - o Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Sont admis les **affouillements et exhaussements** du sol directement liés ou nécessaires :
 - o A une destination, sous-destination ou type d'activité autorisé dans le secteur ;
 - o A des équipements d'infrastructure ou de réseaux.
 - o Sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole).
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires à l'exploitation agricole ou pour les équipements d'intérêt collectif, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE ;
- Les extensions des **installations classées pour la protection de l'environnement** nécessaires à l'exploitation agricole, quel que soit leur régime.

Dans le secteur Ni :

- Sont également admis dans le secteur **Ni les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers** nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles ainsi que les risques de pollution des sols, des eaux et de l'air.

Dans le secteur Ntc :

- Sont également admis **les terrains de camping**.
- Dans le secteur Ntc au lieu-dit Kerourien sont également admis **les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables**, sous réserve que :
 - o L'intégration à son environnement soit respectée ;
 - o La desserte par les réseaux soit satisfaisante et le permettre.

Dans le secteur Nc :

- Seuls sont admis les **dépôts de déchets inertes** ainsi que **les installations et aménagements liés et nécessaires**, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions



N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol est règlementée aux articles 1 et 2 (conditions d'autorisation).

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, hormis dans les secteurs Nh et Nc :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions à destination de logements (hors annexes d'habitations) ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux est de 4 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs des constructions devront respecter les servitudes en vigueur sur le territoire communal, notamment les servitudes de dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Dans le secteur Ni :

L'extension de la construction existante ne peut excéder la hauteur de la construction existante lors de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nt et Ntc :

L'extension de la construction existante ne peut excéder la hauteur de la construction existante lors de l'approbation du PLU.

Dans le secteur Nh :

L'extension de la construction existante ne peut excéder la hauteur de la construction existante lors de l'approbation du PLU.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est fixée à R+2+C.

La hauteur maximale des constructions présentant une toiture terrasse ne peut excéder : 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières pour le secteur Nh :

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- Pour des raisons de topographie.

Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone, y compris les secteurs indicés :

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.



N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, hormis dans le secteur Nh :

Le long des voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à au moins 5 mètres en recul de l'alignement.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Dans le secteur Nh :

Le long des voies et emprises, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en tenant compte de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie.

Le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante. S'il n'existe pas d'implantation dominante des bâtiments du même côté de la voie, les bâtiments seront implantés au sein d'une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.

En dehors des secteurs situés en agglomération, des marges de recul spécifiques s'appliquent pour les constructions implantées le long des routes départementales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

3.2.2. Limites séparatives

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, hormis dans le secteur Nh :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Nh :

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage ne sont pas réglementées.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, hormis dans le secteur Nh :

Exploitation agricole (hors logement de fonction agricole) : Non réglementé.

Habitation (y compris logement de fonction agricole) : La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé.

Dans le secteur Nh :

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans l'ensemble des secteurs N, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

Dans le secteur Nh :



- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;
- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

N – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :



- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

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

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

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

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

N – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.



Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

N – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

N - Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

N – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

N – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

Non réglementé.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement



L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet devra être exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Titre VII. Annexes



Annexe 1 : Liste des essences locales

ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus cordata*).
- Aulne rouge (*Alnus rubra*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petraea*).
- Cormier. Érable sycomore (*Acer pseudo-platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus sp.*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo-acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)...

ARBUSTES

- Ajoncs (*Ulex*).
- Bourdaine (*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 idaeus*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus baccata*).
- Néflier (*Maerula 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*).
- Saule blanc (*Salix caprea*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Troène de Chine.
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

Annexe 2 : Liste des espèces invasives

Sources : CBN Brest, Val'hor, 2017, GT IBMA

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante	Milieus perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...)
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lam.	Armoise des Frères Verlot	Habitats relativement humides, riches en matière organique et nutriments habitats perturbés (friches, terrains vagues, bords de routes, voies ferrées...) habitats rivulaires
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-filicule	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique, milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs, Bident feuillé	Terrains humides (berges des rivières, vasières, fossés, plages en été, étangs) et autres habitats alluviaux ouverts
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la pampa	Zones humides, terrains sableux, pelouses, falaises, zones forestières et arbustives, milieux perturbés (digues, bord de voies ferrées, friches)
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne.	Crassule de Helms	Etendues d'eau
	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	Eaux douces stagnantes
	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	Eaux calmes ou stagnantes
	<i>Erythranthe guttata</i> (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom	Mimule tachetée	Zone humide ou marécageuse, fossés, prairies humides, long de lacs et de cours d'eau limpides
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC.	Eaux douces et marais
	<i>Hygrophila polysperma</i> (Roxb.) T.Anderson	Hygrophile indienne	Zones marécageuses ou inondées, lacs et eaux à faible courant
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Basalmine de Balfour	Bords des eaux
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Basalmine du Cap	Bords des eaux
	<i>Lemna minuta</i> Kunth.	Lentille d'eau	Etangs et marais en eau douce, calme et doux et habitats stagnants d'eau douce comme les zones humides

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagurus ovatus L.	Queue de Lièvre	Milieux littoraux (dunes), friches, décombres, bords de routes
	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Eaux chaudes, non calcaires et riches en matière organique. Milieux stagnants ou à faible courant (étangs, mares, chenaux, bras de décharge, fossés de drainage ou d'irrigation)
	Lobularia maritima	Alysson blanc	Friches, décombres, bords de routes, pelouses sableuses
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	Fossés d'irrigation, berges des rivières et des canaux, bordures de rizières
	Phytolacca americana L.	Phytolaque d'Amérique	Tous types de sols, milieux bien alimentés en eau. milieux perturbés (coupes, tailles, incendies...) sites pollués
	Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	Sols acides, frais et bien drainés sols sableux (ou à substrat fin)
	Pterocarya fraxinifolia (Poiret) Spach	Noyer du Caucasse	Bords des eaux
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Bords de cours d'eau
	Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	Bords de cours d'eau, milieux perturbés (talus, bord de route...), forêts alluviales (peupleraies...)
	Reynoutria x bohemica Chrték & Chrtková	Renouée de Bohême	Bords de cours d'eau, marais salants
	Robinia pseudacacia	Robinier faux-acacia, robinier ou Faux Acacia	Forêts, friches, décombres, bords de routes
	Sagittaria latifolia wild.	Sagittaire à larges feuilles, flèche du japon, patate d'eau	Bords des eaux
	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	Sols sableux, en contexte urbain, sur des terrains négligés
	Sennecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	Zones rudérales, affleurements rocheux, dunes de sable
	Solidago gigantea Aiton.	Solidage géant	Remblais, bords de route et de voies ferrées, friches... milieux humides voire parfois aquatiques
	Spartina alternifolia Loisel.	Spartine à feuilles alternes	Milieux littoraux
	Spartina anglica C.E.Hubb.	Spartine anglaise	Milieux littoraux
	Spartina x townsendii H.Grooves & J.Grooves.	Spartine de Townsend	Milieux littoraux

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles lancéolées	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	Bords de cours d'eau, prairie humide, clairière des forêts alluviales
	Symphyotrichum x squamatum (Spreng.) G.L.Nesom	Aster écailléux	Friches humides, bords de rizières et lagunes

Plantes réglementées (interdiction d'introduction et d'utilisation) - Règlement européen n°1143/2014

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligators	Aquatique ou semi-terrestre
	Asclepias syriaca L.	Asclépiade de Syrie	Bord de cours d'eau, grèves de rivière
	Baccharis halimifolia L.	Séneçon en arbre	Milieus littoraux
	Cabomba caroliniana Gray	Cabombe de Caroline	Aquatique
	Cenchrus setaceus	Herbe aux écouillons	Tous types de sol
	Eichhornia crassipes	Jacinthe d'eau	Eaux stagnantes, zones humides
	Elodea nuttallii	Elodée de Nuttall	Aquatique
	Gunnera tinctoria	Rhubarbe géante du Chili	Berges de cours d'eau
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	Milieus perturbés (talus, friches...), berges des rivières et lisières forestières
	Heracleum persicum	Berce de Perse	Berges de cours d'eau, prairies humides
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Hydrocotyle ranunculoides	Hydrocotyle fausse-renoncule	Aquatique
	Impatiens glandulifera /	Balsamine de l'Himalaya	Milieus frais, généralement humides (bords de cours d'eau, fossés, lisières de forêts...

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Lagarosiphon major /	Élodée à feuilles alternes	Aquatique
	Ludwigia grandiflora	Ludwigie à grandes fleurs	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Ludwigia peploides	Jussie rampante	Milieux aquatiques à eaux stagnantes ou à faible courant
	Lysichiton americanus	Faux-arum	Tourbières, marécages, forêts riveraines, bords de cours d'eau
	Microstegium vimineum	Microstegium vimineum	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle du Brésil	Aquatique
	Myriophyllum heterophyllum	Myriophylle hétérophylle	Aquatique
	Parthenium hysterophorus	Fausse camomille	Berges de cours d'eau, prairies, milieux urbains
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée	Berges de cours d'eau, prairies humides, forêts, milieux perturbés
	Pueraria montana	Kudzu	Tous types de sol

Loi Santé n°2016/41 :

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Habitat
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	Surfaces dénudées : champs cultivés, voies ferrées, friches, chantiers, berges de cours d'eau...
	Ambrosia psilostachya DC.	Ambrosie à épis grêles	Tous types de sol
	Ambrosia trifida L.	Grande herbe à poux	Tous types de sol

Liste de plantes soumises à recommandations

Liste de plantes soumises à recommandations = Ces plantes ne sont envahissantes que dans certains milieux, où elles peuvent avoir des impacts négatifs. Elles présentent cependant des aspects positifs importants pour les utilisateurs. Elles sont évaluées selon un protocole multicritères pour définir dans quelles conditions précises elles sont utilisables. Des restrictions partielles d'utilisation sont définies

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Acacia dealbata Mimosa d'hiver	Acacia dealbata émet des substances allélopathiques inhibant la germination des graines d'autres espèces présentes dans les milieux envahis. Le pollen de l'Acacia peut être à l'origine d'allergies.	Favoriser l'utilisation ou la prescription d'Acacia dealbata et de ses cultivars greffés sur des porte-greffes non drageonnants. La recommandation s'applique au marché des arbres d'ornement.
	Acer negundo L. Érable negundo	La présence de l'espèce sous forme de populations importantes entraîne des modifications des communautés végétales présentes. L'espèce capte plus de lumière que le Saule au détriment des plantes indigènes qui se trouve au-dessous.	Favoriser l'utilisation de cultivars mâles. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité (plusieurs centaines de mètres) de milieux humides ou de voies d'eau.
	Amorpha fruticosa L. Faux-indigo	Le long des cours d'eau, la Faux-indigo peut impacter négativement la biodiversité et les écosystèmes. L'arbuste présente également des propriétés allélopathiques.	Ne pas planter à proximité de voies d'eau, de milieux dunaires ou d'espaces naturels sensibles ou protégés.
	Arundo donax L. Canne de Provence	Arundo donax forme des populations denses très compétitives, notamment vis-à-vis des saules et des peupliers. Le long des berges de cours d'eau, sa présence peut perturber les milieux aquatiques. Arundo donax est particulièrement inflammable.	Ne pas planter en zones inondables et à proximité de voies d'eau. Dans les milieux de plantation, utiliser des barrières physiques permettant de circonscrire le développement de la plante. Lors de travaux du sol, s'assurer de l'absence de fragments de la plante.
	Buddleja davidii Franch. Buddleja de David, Arbre aux papillons	Le buddléia est une espèce compétitive pour la colonisation de nouveaux milieux : sa présence peut s'avérer problématique dans certaines situations telles qu'aux abords des voies ferrées. Buddleja davidii pourrait affecter la trajectoire d'évolution de certains écosystèmes.	Favoriser la production de cultivars et d'hybrides stériles ou à moindre production de graines. Ne pas utiliser ou prescrire dans des milieux non entretenus, à proximité de zones naturelles vulnérables à l'envahissement et d'axes de transport. Couper les inflorescences fanées.
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus Griffe de sorcière (2)	Formation de tapis denses qui concurrencent directement la flore indigène, dont certaines espèces endémiques, et diminuent l'abondance de l'entomofaune. Diminution du pH des sols qui affecte la fertilité des sols.	Ne pas utiliser, prescrire ou vendre dans les milieux insulaires et à moins de 20 km du littoral
	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br Griffe de sorcière (1)		
	Laurus nobilis L. Laurier sauce	Tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée.	Ne pas implanter en milieu naturel, ne pas exporter à l'étranger. Invasif également en milieu fortement anthropisé.

	Noms scientifique et vernaculaire	Impacts négatifs	Recommandation d'utilisation
	Phyla nodiflora var. canescens (L.) Greene Phyla	Il entre en compétition avec les autres espèces des prairies humides et peut assez fortement modifier le cortège spécifique du milieu. L'espèce n'étant pas consommée par le bétail, elle diminue la valeur fourragère et pastorale des prairies colonisées (Fried, 2012).	Plantation à proscrire dans toutes les zones à proximité des pâturages sur prairies inondables en sol salé. Plantation à éviter dans toutes les zones inondables (cours d'eau et leurs abords) qui pourraient communiquer avec des prairies salées inondables.
	Prunus laurocerasus L. Laurier-cerise	Il peut localement envahir les sous-bois réduisant la lumière pour la végétation présente au sol, réduisant la diversité spécifique du milieu. Il émet également des substances allélopathiques. L'ensemble de la plante contient des substances toxiques, à l'exception de la pulpe du fruit.	Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux où l'espèce est susceptible de se propager (forêt acidophiles).
	Rhododendron ponticum L. Rhododendron pontique	Les populations denses excluent toute autre présence de végétaux, dont dans de rares situations des espèces endémiques. Le fonctionnement des écosystèmes peut également être perturbé. Il est également un hôte du champignon Phytophthora ramorum.	Ne pas utiliser ou prescrire R. ponticum à proximité (une centaine de mètres) des habitats vulnérables (forêts sur sols acides) où il pourrait devenir envahissant. Cette restriction d'utilisation s'applique en Bretagne ainsi que Manche et Calvados
	Rhus typhina L. Sumac de Virginie	En formant des populations importantes, il réduit la luminosité au sol pour les espèces qui s'y trouvent. Il émet également des substances allélopathiques. Il modifie le pH des sols et en tant qu'espèce précoce des successions influent sur la trajectoire d'évolution des écosystèmes.	Favoriser l'utilisation et la prescription de cultivars moins drageonnants. Ne pas utiliser ou prescrire à proximité des milieux d'intérêt (hêtraies acidophiles). Favoriser l'utilisation de barrières physiques limitant les possibilités de drageonnement.
	Rosa rugosa Thunb. Rosier rugueux	Le développement de populations denses se fait au détriment d'autres espèces, les milieux côtiers pouvant abriter une flore spécifique. L'arrivée de Rosa rugosa dans un milieu ouvert modifie la trajectoire d'évolution de l'écosystème vers des structures végétales arbustives et arborées.	Ne pas utiliser ou prescrire Rosa rugosa à moins de 10 km du littoral des départements suivants : Nord, Pas-de-Calais, Seine-Maritime, Calvados et Manche.
	Symphyotrichum laeve (L.) A. Löve & D. Löve Aster lisse	Ils peuvent former des populations denses excluant la flore présente. La capacité d'intrusion dans des milieux naturels bien établis est plus difficile et fonction des espèces d'Asters.	Favoriser des cultivars et des variétés non drageonnants. Ne pas planter dans un jardin en zone alluviale ou à proximité d'un cours d'eau.
	Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L. Nesom Aster de la Nouvelle-Belgique		



Annexe 3 : Liste des entités archéologiques

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2018 : E.771	1123 / 29 167 0001 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / RUOT NEVEZ / RUOT NEVEZ / menhir / Néolithique
2	2018 : B.329; B.331; B.366	9788 / 29 167 0002 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / CARBON / CARBON / occupation / Mésolithique - Néolithique
3	2018 : E.151; E.153; E.977	9789 / 29 167 0003 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / KERGURUNET-NEVEZ / KERGURUNET-NEVEZ / occupation / Mésolithique
4	2018 : AA.31;AA.32;AA.55;AA.56;AA.153;AB.109;AB.137 à 169;AB.182 à 203;AB.282;B.16 à 19;B.21 à 38;B.41 à 43;B.48 à 57;B.78;B.80;B.85;B.86;B.88 à 126;B.129 à 142;B.148;B.149;B.153 à 166;B.169 à 171;B.173;B.174;B.176 à 202;B.205 à 209;B.228 à 239;B.243 à 245;B.258 à 261;B.786;B.762;B.825 à 829;B.847;B.848;B.910;B.934;B.936;B.937;B.939 à 943;B.1105;B.1107;B.1109;B.1262;B.1269 à 1271;B.1359;B.1425 à 1427;B.1442	10535 / 29 167 0005 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / LE BOURG / LE BOURG DE PLOGASTEL ST GERMAIN / enceinte / Age du fer
5	2018 : B.1118;B.1121;B.699;B.702;B.703;B.704; B.705;B.706;B.707;B.713;B.714	11375 / 29 167 0006 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / LANN FRESQ / TY-FIOU / exploitation agricole / Age du fer
6	2018 : E.682;E.683;E.684;E.685;E.686;E.687;E.1205	13880 / 29 167 0007 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / MENEZ-KERVEYEN / MENEZ - KERVEYEN / funéraire / Age du fer
7	2018 : AA.99	16336 / 29 167 0009 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / ROZ / CITE DU ROZ / menhir / Néolithique ?
8	2018 : D.268;D.1113;E.138;E.139;E.140;E.145;E.146;E.147;E.148;E.149	10309 / 29 167 0004 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / CASTEL COZ / BOIS DU QUILLIOU / maison forte / motte castrale / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique
		21387 / 29 167 0013 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / BOIS DU QUILLIOU / BOIS DU QUILLIOU / Moyen-âge / enclos, enclos
		21389 / 29 167 0015 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / KERGURUNET VIHAN / KERGURUNETVIHAN / occupation / Mésolithique - Néolithique
9	2018 : A.1018 à 1020	21388 / 29 167 0014 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / TREVOYEN / TREVOYEN / occupation / Mésolithique - Néolithique
10	2018 : E.784	21423 / 29 167 0016 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / RUOT NEVEZ / RUOT NEVEZ / menhir / Néolithique
11	2018 : C.643; C.649; C.1127	22539 / 29 167 0017 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / GUILER / GUILER / occupation / Mésolithique - Néolithique



12	2018 : C.1029 à 1031	22540 / 29 167 0018 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / KERGREN / KERGREN / occupation / Mésolithique - Néolithique
13	2018 : F.470; F.471	25998 / 29 167 0019 / PLOGASTEL-SAINT-GERMAIN / SAINT-HONORE / SAINT-HONORE / chapelle / Moyen-âge classique - Epoque moderne

Source : DRAC Bretagne – 15/03/2019



Annexe 4 : Liste des bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et / ou N

Les fiches ci-après présentent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'Urbanisme.

Localisation	Nombre de bâtiments concernés
Briec Bihan	2
Drèves Bihan	1
Guerveur	2
Guiler	6
Kéléron	1
Kerdaniel	2
Kerdréanton	2
Kéréon Huella	1
Kermatheano Bras	1
Kernoa	1
Kerogot	3
Kerouanquen	5
Kerourien	1
Kervayec	1
Kerveyen	1
Kervignol	1
Kervigoudou Huella	1
Kervil	2
Kervinic	1
Le Quilliou	2
Le Rhun	1
Le Stang	2
Ménez-Kerveyen	1
Ménez Unard	1
Minven	1
Penfrat Huella	1
Saint-Germain	3
Saint-Honoré	3
Stang Ven	1
Trégano	1
Trevoyen Vihan	1
Ty Fiou	4
Viny Saint-Honoré Bihan	1
Voedec Bihan Cosquer	1
Moulin Maréquez	1



Annexe 5 : Liste des ensembles bâtis, des bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Localisation	Type de patrimoine
Saint-Honoré	Bâtiment
Saint-Honoré	Chapelle
Baron	Moulin
Briscol	Ancienne ferme – ferme Friaud
Centre-bourg	Puits
Centre-bourg	Bâti caractéristique de centre-bourg
Cosquer Voedec	Ancienne bâtisse
Croas an Tennou	Croix
Drévez	Four à pain
Drévez	Fenêtre bâtiment
Entre Kerguernou et Kerveyen	Lavoir et fontaine
Kéléron	Bâtiment
Kéléron	Four à pain
Kéléron bourg	Lavoir
Kérandoaré	Bâtiment
Kérandoaré	Plaque de Cocher
Kérandoaré Saint-Avé	Lavoir
Keravarn Bihan	Bâtiment
Kéravel	Four à pain
Kerboustoul	Bâtiment
Kerdaniel	Lavoir
Kerdaniel	Porche et façade bâtiment
Kéreon	Bâtiment
Kéreon	Four à pain
Kerfioret	Maison de chasse
Kerfioret	Bâtiment
Kerguernou	Bâtiment
Kerguernou	Bâtiment
Kerguernou Névez	Menhir
Kergurunet	Bâtiment
Kerivin	Lavoir
Kerivin	Bâtiment
Kermoguer	Lavoir
Kermoguer	Four
Kermoguer	Croix
Kermoguer	Bâtiment
Kermorien	Bâtiment
Kerogot	Bâtiment
Kerouanquen	Four
Kerourien	Bâtiment
Kerveyen	Lavoir et fontaine
Kerveyen	Façade et cheminée bâtiment
Kervinic	Bâtiment
Kervinic	Bâtiment
Kervinic-Laé	Lavoir
Kervinir	Pompe bélier
Kervinir	Lavoir Le Corre



Kroas Boujer	Croix
Le Hilguy	Moulin
Le Hilguy	Manoir
Le Hinger	Lavoir
Le Hinger	Escalier et fenêtre ferme
Le Quilliou	Manoir
Le Quilliou	Motte féodale
Le Quilliou	Restes de la tour du château
Le Quilliou	Puits
Le Quilliou	Moulin
Le Stang	Lavoir
Le Stang	Cheminée four à pain
Le Stang	Porte d'entrée et four à pain
Lelosquet	Fenêtre bâtiment
Mareguer	Moulin (ancienne pisciculture)
Ménez Quel	Lavoir
Minven	Four à pain
Minven	Lavoir
Parcelle le Questel	Lavoir
Pendreo	Fontaine
Pendreo-Kerouanquen	Croix
Pendreo-Kerouanquen	Lavoir
Penfrat	Façades bâtiments
Pont-Guen	Lavoir
Roz ar Gall	Lavoir
Ruot Névez	Menhir
Saint-Avé	Four à pain
Saint-Avé	Fenêtre pignon est ferme
Saint-Avenue Izella Kérivin	Lavoir
Saint-Avenue Izella Kérivin	Bâtiment
Sainte-Christine	Fontaine
Saint-Germain	Lavoir et Fontaine
Saint-Pierre	Lavoir-fontaine
Tourne-ici	Lavoir
Ty Bozec	Bâtiment
Ty Hourret	Façades bâtiments



Annexe 6 : Tableau de synthèse des surfaces

Nom de zone	Superficie de la zone en ha
Ua	7,88
Ub	54,72
Ue	5,89
Ui	6,35
Ul	3,80
1AUb	2,78
1AUi	7,32
2AUb	2,13
A	2478, 19
Ai	1,67
N	551,25
Nc	4,48
Nh	10,90
Ni	1,28
Nt	4,40
Ntc	5,30
TOTAL	3148,35



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

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne WESSELING**

06 49 34 36 88

lisanne.wesseling@territoire-plus.fr – contact@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Document réalisé en co-traitance avec le bureau d'études BIOTOPE