

Commune de Rosporden-Kernével



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

Dossier d'approbation

Règlement écrit

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal du 03/01/2023.

Sommaire

MISE EN ŒUVRE DU PLU	5
A. Champ d'application du PLU	5
B. Organisation du règlement des zones	6
C. Division du territoire en zones.....	7
QUELQUES DEFINITIONS.....	9
A. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage	9
B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone).....	9
C. Limites séparatives :	9
D. Annexes.....	9
E. Extension :	9
F. Emprise au sol.....	9
G. Surface de plancher	10
H. Opération d'aménagement d'ensemble	10
I. Unité foncière	10
DISPOSITIONS GENERALES COMPLETANT LE REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES. 11	
A. Zones archéologiques.....	11
B. Espaces boisés classés.....	11
C. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	12
D. Risques sismiques	12
E. Ouvrages spécifiques.....	12
F. Mixité sociale.....	12
G. Projet d'ensemble	13
H. Ligne et emprises ferroviaires	13
I. Ouvrages de transport électrique.....	13
J. Ouvrages GRTgaz	13
K. Eléments naturels et bâtis à protéger.....	14
L. Protection de la biodiversité.....	16
M. Site Patrimonial Remarquable (SPR)	16
N. Secteurs soumis au risque d'inondation	16
O. Secteurs soumis au risque de remontée de nappes	17
P. Secteurs soumis aux risques technologiques.....	17
Q. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	17
R. Sites et sols pollués	17
S. Recul sur voies	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	19
A. Règlement applicable aux zones Uh	20
B. Règlement applicable aux zones Ut.....	30

C. Règlement applicable aux zones UL.....	36
D. Règlement applicable aux zones Ui	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	75
ANNEXES	85
A. Annexe / application des règles de stationnement	86
B. Annexe / calcul des places de stationnement pour PMR.....	87
C. Annexe / haies plantées ou non sur talus	88
D. Annexe / essences locales pour les haies bocagères.....	90
E. Annexe / essences locales ne générant pas trop de déchets verts.....	91
F. Annexe / secteurs soumis à remontée de nappes.....	92
G. Annexe / marges de recul	93

MISE EN ŒUVRE DU PLU

A. Champ d'application du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme et son règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de ROSPORDEN-KERNEVEL.

N.B. : Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de ROSPORDEN-KERNEVEL car son élaboration a été engagée avant le 1er janvier 2016, conformément à l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique" ;
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
- Les dispositions des articles L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur ;
- L'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

3. En application de l'article L.111-3 du Code rural :

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

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

aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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

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

B. Organisation du règlement des zones

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 16 articles.

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

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

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

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles = article supprimé par la loi ALUR

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

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions.

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

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

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

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS) = article supprimé par la loi ALUR

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

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

C. Division du territoire en zones

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

1. **Les zones urbaines** : Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Sur la commune plusieurs grands types de zones urbaines sont définis, qui elles-mêmes peuvent être sous divisées en sous zones :

- Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **Uha1** : secteur de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden
 - **Uha2** : secteur de forte densité correspondant au centre du bourg de Kernével
 - **Uhb** : secteur de densité moyenne correspondant à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével
 - **Uhbp** : secteur Uh situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn
- Zones d'activités économiques
 - **Uia** : zone à vocation industrielle, artisanale ou de services
 - **Uiap** : zone Uia située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn
 - **Uic** : zone à vocation commerciale, artisanale et de service, pouvant accueillir des commerces dont la surface de plancher ne peut être inférieure à 400 m²
- Zones d'équipements
 - **UL** : zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général
- Zones d'activités touristiques
 - **Ut** : zone à vocation d'hébergement touristique

2. **Les zones à urbaniser** : Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone **AU** est divisée en zones d'urbanisation à court, moyen terme ou plus long terme elle-même divisée en sous zones :

- Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **1AUha1** : zone de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden
 - **1AUhb** : zone de densité moyenne correspondant à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével
 - **2AUh** : zone d'urbanisation à moyen ou long terme, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation.
- Zones d'activités économiques
 - **1AUia** : zone à vocation industrielle, artisanale ou de services
 - **1AUiap** : zone 1AUia située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn
 - **1AUic** : zone à vocation commerciale, artisanale et de service, pouvant accueillir des commerces dont la surface de plancher ne peut être inférieure à 400 m²
- Zones d'équipements
 - **1AUL** : zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

3. **La zone agricole** : Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur la commune, elle est sous divisée en sous zones :

- **A** : zone agricole
- **Ap** : zone A située dans le périmètre E de captage et forage de Stang Linguennec, ou B du captage et forage de Kerniouarn, ou P2 de la prise d'eau de Kerriou, ou B du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR2 de la future prise d'eau de Trogganvel, ou du captage de Cadol-Rozormant
- **Ai** : zone de taille et de capacité d'accueil limitée accueillant une activité économique non agricole

4. **Les zones naturelles et forestières** : Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sur la commune, elles sont sous divisées en sous zones :

- **N** : zone naturelle et forestière
- **Nhc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'habitat au sein de l'espace rural
- **Np** : zone N située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn, ou P2 de la prise d'eau de Kerriou, ou B du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR2 de la future prise d'eau de Trogganvel, ou du captage de Cadol-Rozormant
- **Npp** : zone N située dans le périmètre A du captage et forage de Stang Linguennec, ou A du captage et forage de Kerniouarn, ou P1 de la prise d'eau de Kerriou, ou A du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR1 de la future prise d'eau de Trogganvel ou du captage de Cadol-Rozormant
- **NL** : zone correspondant aux parcs, jardins urbains, jardins partagés ou aires naturelle de sports et de loisirs

5. **Le règlement graphique comprend également :**

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements au titre de l'article L.151-41-(4°) du code de l'urbanisme ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la route ;
- les éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cours d'eau) au titre de l'article R.151-43-(4°) du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments, situés en zone agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme) ;
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- les sites archéologiques recensés sur le territoire communal ;
- les secteurs soumis au risque d'inondation et régis par les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Plan de Prévention des Risques Prévisibles Inondation « Bassin Versant de l'Aven » approuvé le 8 mars 2019),
- les secteurs soumis au risque technologique lié au Plan de Prévention des Risques technologique « Etablissement Mc Bride sur Rosporden-Elliant » (arrêté préfectoral n°2011-1841 du 28 décembre 2011),
- les périmètres de carrière ;

QUELQUES DEFINITIONS

A. Hauteur maximale, acrotère, égout de toit et faîtage

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

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

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

Faîtage : sommet d'une construction.

B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

a) Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

b) Emprises publiques

Il s'agit des aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

C. Limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique ;
- les limites en fond de parcelle sont celles qui n'aboutissent pas à l'alignement.

D. Annexes

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

E. Extension :

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

F. Emprise au sol

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

G. Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

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

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

H. Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

I. Unité foncière

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

DISPOSITIONS GENERALES COMPLETANT LE REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES

A. Zones archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02. 99.84.59.00)".*

- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :
 - décret 86-192 du 5 février 1986 : *"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
 - article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : *"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

B. Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

C. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que 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.

D. Risques sismiques

L'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011, du 25 octobre 2012 et du 24 septembre 2014, définit les règles de classification et construction parasismique pour les bâtiments de la classe « à risque normal ». Depuis le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, des normes de constructions tenant compte de l'effet des actions sismiques doivent être respectées pour les bâtiments relevant des catégories d'importance III et IV.

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

E. Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (articles 6 et 7), de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... ;

Et ceci dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

F. Mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques règlementaires ; les catégories de logements à respecter sont :

- 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant plus de 10 logements en moyenne

Le nombre minimum de logements sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la présente règle de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 10 logements réalisés sera atteint.

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

Sont des « logements sociaux » ceux définis à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

G. Projet d'ensemble

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U et AU, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou 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.

H. Ligne et emprises ferroviaires

Sont autorisés, les constructions de toute nature, installation dépôts et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

En bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m est possible.

Un recul minimum de 2m sera imposé par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelle que soit la position de la limite réelle.

Les passages à niveau (495, 496, 497 et 498), la SNCF Réseau souhaite préserver les emprises foncières près de ces passages à niveau pour permettre leur suppression ou leur aménagement éventuels. Il conviendrait donc que la municipalité instaure des emplacements réservés aux cadrons des passages à niveau. De plus, le règlement mentionnera des préconisations de visibilité et de lisibilité routière qui devront être préservées, Lors de l'implantation d'un ouvrage (lotissement, école, voie-verte, aire de jeux...) proximité de la voie ferrée, le riverain concerné devra prendre toutes les mesures visant à prévenir le risque généré par cette implantation (financement et pose de clôtures ou tous autres moyens),

Les projets d'aménagement des OAP de : rue Saint-Eloy, Sainte Marthe et des peupliers, Kernével Sud, Diaoulán Sud, le long des emprises ferroviaires, devront respecter les périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaire,

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, ainsi que la sécurité des agents. Dans ce contexte, la politique de la maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants : « aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats, une végétation limitée sur les bandes de proximité et une végétation éparse de faire développement sur les abords ». Par conséquent, la présence d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'éléments paysagers remarquables sur les parcelles voisines matérialisés sur le règlement graphique ne fait pas obstacle à la maîtrise de la végétation à terme et à l'élagage ou abattage des arbres qui risquent de tomber sur les voies et/ou la caténaires.

Les entretiens et la maintenance du réseau ferré national, il conviendra de prévoir dans le règlement écrit, l'utilisation de bases travaux SNCF et en laissant libres leurs accès routiers.

Le rejet des eaux pluviales aux abords des gares et des sites ferroviaires, la collectivité devra veiller dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires. Pour les secteurs déjà urbanisés, la collectivité mettre en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires. Pour les rejets d'eaux pluviales existants dans les emprises SNCF, ils devront faire l'objet d'une régularisation sous la forme d'une convention de rejet aux SNCF Réseau. La servitude relative aux secteurs traversé par une ligne ferroviaire se trouve en annexe.

I. Ouvrages de transport électrique

Toute construction devra permettre la réalisation des missions de service public notamment afin d'effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changements de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

J. Ouvrages GRTgaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones, sauf mention du contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

L'ensemble des zones devra prendre en compte les servitudes d'implantation et de passage (L3) ainsi que des interdictions relatives aux servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1). L'ensemble des zones prendra également en compte la réglementation anti-dédommagement notamment pour les exploitants de réseau propre, le maître d'ouvrage avec des projets de travaux, les exécutants de travaux lorsque les services

techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux par le guichet unique des réseaux (www.reseau-et-canalisation.gouv.fr).

Il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, crée par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

K. Éléments naturels et bâtis à protéger

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément naturel ou un élément bâti identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 CU, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (article R421-23 CU).

1. Éléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies, zone humide, cours d'eau ...) :

Travaux concernés par la demande préalable : toute opération ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).

Travaux non concernés par la demande préalable : les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

2. Prescriptions ou principes de préservation à respecter pour les éléments paysagers naturels et bâtis identifiés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

a) Les haies et talus (L 151-23 CU)

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour l'eau pluviale
- Un lieu de vie
- Un paysage

Principes de préservation à respecter :

Si le talus et/ou la haie ont été repérés, c'est qu'ils doivent être protégés pour les différents intérêts qu'ils présentent. Par conséquent :

- La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.
Tous travaux de destruction (même partielle) ou d'abattage sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Toutefois, une destruction partielle pourra être autorisée s'il s'avère que cet élément ne joue pas un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques, contribution aux continuités écologiques...) ; en cas de destruction, des compensations par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale pourront être imposées.

Par ailleurs, la replantation de haie bocagère est encouragée afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

b) Les zones humides (article L151-23 CU)

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Sud Cornouaille.

Rappel des dispositions relatives à la préservation des zones humides imposées par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) :

« Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle.

Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants :

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

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

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

La préservation des zones humides est un des objectifs de la gestion équilibrée de la ressource en eau mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

En application de la **disposition 8B-1 du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021** :

« Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux prescriptions réglementaires suivantes.

- Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des cours d'eau et zones humides identifiés par le PLU au titre de l'article L151-23 CU (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf :
 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.) ;
 - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
 - Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).

c) Le bâti remarquable (L 151-19 CU) et intéressant

Un certain nombre d'éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ont été repérés sur le territoire communal. Ils sont identifiés sur les planches graphiques du PLU.

La démolition de ces éléments est soumise à Permis de Démolir.

d) Principes de préservation à respecter :

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

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...).

L. Protection de la biodiversité

Peuvent être autorisés les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et participent à la préservation des milieux et des espèces (tels que nichoir, abri pour chauve souris,.....).

M.Site Patrimonial Remarquable (SPR)

L'ensemble des secteurs couvert par le SPR (ex ZPPAUP) devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales. Le cahier de prescription du SPR est consultable en mairie.

N. Secteurs soumis au risque d'inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation lié au bassin versant de l'Aven. Un plan de prévention des risques d'inondation a été approuvé le 8 mars 2019. En conséquence, le règlement du PPRI bassin versant de l'Aven s'applique dans les secteurs rouges et bleus concernés.

La commune est également concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) « Aven » et l'AZI « Aven Ster-Goz ». Ainsi les secteurs habités identifiés en zone inondable sur ROSPORDEN sont localisés dans la vallée de l'Aven en bordure des étangs du bourg et au niveau du Roudou, ce sont les secteurs concernés par le PPRI.

O. Secteurs soumis au risque de remontée de nappes

La commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes. Plusieurs secteurs urbanisés et urbanisables de la commune sont identifiés par ce risque. La carte des remontées de nappes figure en annexe du présent règlement. Aussi, dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappes, sont interdits :

- Les installations d'assainissement autonome enterrées ;
- La réalisation de sous-sols (caves ou garages), hormis les vides sanitaires.

P. Secteurs soumis aux risques technologiques

La commune de Rosporden est concernée par le risque technologique avec 15 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont l'une est soumise à la Directive SEVESO, il s'agit de l'entreprise Mc Bride. Elle fait à ce titre l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé le 28 décembre 2011. Il s'applique dans le secteur de la zone 1AUia de Dioulan Sud et est matérialisé par une trame spécifique dans le règlement graphique.

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz. Il convient de se référer aux dispositions des servitudes afférentes et prendre les informations nécessaires auprès de GRT gaz avant toute intervention auprès de cet équipement.

Q. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le territoire communal est concerné par l'AP du 12 février 2004 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Les RD 765 et 70 impactent le territoire sur des bandes de 30, 50 et 100 mètres pour les secteurs affectés par le bruit.

R. Sites et sols pollués

La commune est concernée par 48 sites inventoriés dans la base de données BASIAS et 3 sites inventoriés dans la base de données BASOL. Pour l'ensemble des sites concernés, l'information sera transmise aux particuliers via les certificats d'urbanisme. De plus, un diagnostic de la qualité des sols devra être réalisé avant tout aménagement. La commune est également concernée par trois secteurs Secteur d'information sur Sols (SIS). Ce sont des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Le détail des sites SIS figure en annexe.

S. Recul sur voies

Il s'agit des reculs demandés par l'Etat ou le Conseil Départemental pour :

- Garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité
- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier
- Limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

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

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

• *Recul par rapport aux autres voies départementales, hors agglomération :*

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

- 35 m (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 36, la RD 24, la RD 70 classées routes du réseau principal ainsi que les RD 765 et RD 765A, classée route

principale sur le tronçon situé entre la limite Ouest de la commune (en direction de Saint-Yvi / Quimper) et l'agglomération de Rosporden.

- 20 m (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD 782, RD 150, RD 22 classées routes du réseau secondaire et la RD 765, classée route secondaire sur le tronçon situé entre l'agglomération de Rosporden et la limite Est de la commune (en direction de de Bannalec).

Le recul minimum est de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public routier pour toutes constructions nouvelles, hors agglomération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

A. Règlement applicable aux zones Uh

Les zones urbaines sont dites « **Uh** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat mais peut accueillir selon les secteurs les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire **compatibles avec l'habitat**.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs sous zones ont été définies :

- **Uha1** : secteur de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden
- **Uha2** : secteur de forte densité correspondant au centre du bourg de Kernével
- **Uhb** : secteur de densité moyenne correspondant à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével
- **Uhbp** : secteur Uh situé dans le périmètre B de captage et de forage de Kerniouarn

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. Il s'agit de bandes d'une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de la RD 70, débutant à la limite de la commune de Melgven jusqu'au carrefour RD 765A/ RD 70 (PR8+849) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 782/ RD 765 (PR31+850) à la fin du secteur peu bâti (PR32+300) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début « bâti » (PR32+360) au carrefour RD 70/RD 765 (PR32+660) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 70/ RD 765 (PR32+660) au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) à la fin de section 50 km/h (PR34+500) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début de la section 90 km/h (PR34+500) à la limite avec la commune d'Elliant.

4. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.

5. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.

6. **En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme**, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones Uh à vocation d'habitat. **A cet effet, toute opération plus de 10 logements dans la zone Uh devra comporter à minima une moyenne de 30% de logements locatifs sociaux.** Cette disposition n'est pas applicable lorsque l'opération projetée jouxte immédiatement un secteur déjà doté de logements sociaux.

7. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

8. En tout état de cause, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en matière de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

1. Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. **Sont interdits en tous secteurs Uh** : les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. **En plus sont interdits dans les secteurs Uh indicés "p"** : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forage de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 25/04/2013).

3. **En dehors du périmètre de diversité commerciale** (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détail est interdite.

4. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article Uh.2.

5. **Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique)**, sont interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée hormis ceux visés dans l'article UH2.

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

1. Cas général

L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

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

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

Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sur lesquels des opérations à vocation d'habitat pourraient se réaliser en zone Uh, le projet tiendra compte d'une **densité de logements par hectare compatible avec les prescriptions du SCoT**. La densité associée à chaque secteur est encadrée par le tableau figurant dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et devra être respectée en termes de compatibilité.

2. Seuls sont admis dans les secteurs Uh indicés "p" : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux du 07/05/2008 et du 25/04/2013 (captages et forages de Kerniouarn).

3. Pour le rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers du commerce et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** est autorisé.

4. Si le changement de destination des bâtiments commerciaux intervient à l'issue des 5 ans suite à l'interdiction, sera imposée la conservation de l'aspect extérieur des rez-de-chaussée commerciaux.

5. Pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination (linéaire indiqué sur le règlement graphique), sont interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux vers l'habitat, y compris garage.

Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans à compter de la date de l'approbation du PLU, le changement de destination est possible.

6. Dispositions spécifiques aux zones humides :

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies

suivantes hors agglomération au sens du code de la route : RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et fibre devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

a) Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Uha1 et Uha2	- soit à 0 m, soit dans l'alignement des constructions existantes voisines pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect (continuité assurée par un mur)
Uhb et Uhbp	- soit à au moins 3 m pour la construction principale et 5m pour les garages - soit dans l'alignement des constructions existantes pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect
Pour tous les secteurs	Il est rappelé que les dispositions règlementaire figurant dans le cahier de prescriptions du Site Patrimonial Remarquable s'imposent aux règles du PLU

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. En tout état de cause, elles devront respecter les marges de recul qui figurent sur le document graphique du PLU.

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

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

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

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

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe, à l'alignement de plusieurs emprises publiques ou voies.
- pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension de constructions existantes et la reconstruction après sinistre des constructions.

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

a) Cas général

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha1 et Uha2	- les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales et en cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum
Uhb et Uhbp	- soit sur au moins une des limites séparatives latérales. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum - soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement supérieur à 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve de respecter les prescriptions fixées à l'article Uh10.

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

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

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

Non réglementé.

9. Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha1 et Uha2	non réglementé
Uhb et Uhbp	non réglementé

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à destination autre qu'habitat n'est pas limitée.

10. Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général

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

secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale pour les autres formes de toitures
Uha1	Constructions principales et extensions	14 m et 9 m à l'égout du toit	9 m
Uha2, Uhb et Uhbp	Constructions principales et extensions	12 m	9 m
Tous secteurs Uh	annexes	6,50 m	4 m
Tous les secteurs Uh	Indépendamment des dispositions figurant ci-dessus, les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.		

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

c) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) Généralités

Dispositions relatives à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée 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 :

- a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- c. **Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes inspirées par l'architecture traditionnelle bretonne devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :**
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié)
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - une dominante horizontale pour les volumes et verticale pour les percements qui seront dans l'ensemble plus haut que large,
 - largeur maximum des pignons de 8 m (cette disposition n'interdit pas toutefois la possibilité d'appentis accolé au volume principal) ;
 - faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées lorsqu'elles sont au sommet des pignons ;
 - fenêtres en rampant de toiture encastrée au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les bardages d'ardoises sont interdits sur ces constructions d'architecture traditionnelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

- a. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
- b. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- c. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel, au centre de la construction hormis pour les secteurs soumis au plan de prévention des risques inondations pour lesquels les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.
- d. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites (exemple de la tôle).

c) 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 ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

- Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha1 et Uha2	Murs enduits ou de moellons d'une hauteur minimale de 1,60 m pour assurer la continuité du bâti, ou murets enduits ou de moellons pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur minimale totale de 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants
Uhb et Uhbp	Murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,40 m)
	Palissades en bois d'une hauteur maximale totale de 1,40 m à l'alignement.
	Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,40 m
Tous secteurs sauf Uha et Uha2	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

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

- *Clôtures en limites séparatives :*

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures en limites séparatives :

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

d) Le traitement des éléments annexes

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

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

e) Constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU)

Les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé par la loi ALUR

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables et d'économies d'énergies seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

B. Règlement applicable aux zones Ut

La zone Ut est affectée à des activités d'hébergement touristique

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.
2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
 - Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
 - identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

1. Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article Ut.2.

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

Cas général

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

- les constructions liées à un équipement touristique : à usage d'hébergement touristique, de bureaux, de commerces et de services,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique ;
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- Les aires de jeux et équipements sportifs liés à des activités touristiques.

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

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route: RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

c) Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
Ut	65%

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

a) Cas général

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

zone	Implantations par rapport aux voies et emprises
Ut	- à au moins 3 m

b) Cas particuliers

Concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, le recul sera au moins identique à celui de la construction existante.

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

a) Cas général

Les constructions pourront s'implanter :

Zone	Implantations par rapport aux limites séparatives
Ut	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

b) Cas particuliers

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

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement de plus de 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé

9. Article Ut.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 40%.

10. Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général

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

zone	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale à pour les autres toitures
Ut	Constructions principales et extensions	12 m	9 m
Ut	annexes	6,50 m	4 m

b) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) Généralités

Dispositions relatives à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

c) 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 ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

Ut	-	soit les clôtures seront constituées par des talus ou des haies vives d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), ou d'un grillage doublé d'une plantation grimpante
	-	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage doublé d'une plantation grimpante d'une hauteur maximale de 2 m.

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

d) Le traitement des éléments 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 antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée ou d'une convention d'occupation dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitations en hébergement touristique, l'autorité compétente peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie ; seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article Ut.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

C. Règlement applicable aux zones UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

- En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
 - situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
 - identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.

3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du CU).

1. Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal, commercial, non liés au loisir ou de services
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, en dehors de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les parcs d'attractions ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

2. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article UL.2.

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

a) Cas général

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

- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment de sport et de loisirs.

Sont également admis, la loge de gardiennage destinée aux personnes dans la limite de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités.

b) Dispositions spécifiques aux zones humides :

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide.

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route: RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

a) Cas général

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

	Implantations par rapport aux voies et emprises	
-	à au moins 3 m	
-	autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines	

Concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, le recul sera au moins identique à celui de la construction existante

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

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

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

a) Cas général

Les constructions pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement de plus de 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

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

Non réglementé

9. Article UL.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

10. Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions est non réglementée. Toutefois, les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) Généralités

R.111-27 du code de l'urbanisme : " 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

c) Clôtures sur voies ou emprises publiques et sur limites séparatives

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

Zone	Matériaux et hauteurs autorisés
UL	soit les clôtures seront constituées par des talus ou des haies vives d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), ou d'un grillage doublé d'une plantation grimpante
	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants ou pouvant être surmonté d'un grillage doublé d'une plantation grimpante d'une hauteur maximale de 2 m.

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

d) Le traitement des éléments 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 antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique..

Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article UL.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé par la loi ALUR

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

D. Règlement applicable aux zones Ui

La **zone Ui** est destinée à recevoir tous les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations.

Afin de tenir compte des spécificités du territoire communal, plusieurs secteurs ont été définis :

- **Uia** : zone à vocation industrielle, artisanale ou de services
- **Uiap** : zone Uia située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn
- **Uic** : zone à vocation commerciale, artisanale et de service, pouvant accueillir des commerces dont la surface de plancher ne peut être inférieure à 400 m²

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.
2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
 - Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
 - identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
3. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.
4. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement Mc Bride et dont le périmètre figure sur le document graphique du PLU par une trame spécifique, les constructions, installations et travaux devront être conformes à l'arrêté préfectoral n°2011-1841 du 28 décembre 2011 modifié par l'arrêté préfectoral n°2010-0110 du 26 janvier 2012 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le dossier réglementaire figure dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.
5. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.
6. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

1. Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation) ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

2. **En secteur Uia sont interdits** : les nouvelles activités commerciales ainsi que le changement de destination à vocation commerciale. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. Sont également exclues de ce champ d'interdiction, la création ou l'extension des stations-services, stations de lavage ainsi que la création de box de stockage.

3. **En secteur Uic sont interdits** : les activités industrielles ainsi que les nouvelles activités commerciales ou le changement de destination de bâtiments à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 400 m².

4. **En plus sont interdits dans les secteurs Ui indicés "p"** : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 07/05/2008).

5. **Dans les secteurs inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques** (arrêté préfectoral du 28/02/2011), sont interdits : toutes installations, ouvrages et constructions indiqués dans l'arrêté Préfectoral du 28/02/2011.

6. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article Ui.2.

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

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

1. En tous secteurs sont autorisés :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dans la limite de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension** à condition que la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Cette extension pourra se réaliser en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

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

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

2. Sont autorisées en secteur Uia :

Les activités industrielles, artisanales et de services. La création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est également autorisée.

3. Sont autorisées en secteur Uic :

Les **unités commerciales de plus de 400 m² de surface de plancher** et les magasins d'usine et showroom d'artisans. Sont également autorisés, les activités artisanales et de services compatibles avec la vocation commerciale du secteur.

4. Seuls sont admis dans les secteurs Ui indicés "p" :

Les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 07/05/2008 (captages et forages de Kerniouarn).

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **5 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route: RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

a) Cas général

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Toutes les zones Ui	- à au moins 5 m
	- autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines.

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

- **35 m** des RD du réseau principal (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 24, RD 36, RD 70, RD 765A et RD 765 (tronçon limite Ouest/agglomération)** ;
- **20 m** des RD du réseau secondaire (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 150, RD 782, RD 22, RD 765 (tronçon agglomération/ limite Est)**.

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

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

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

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

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

a) Cas général

Les constructions pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Tous les secteurs Ui	- sur au plus une des limites séparatives latérales
	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement de plus de 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

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

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

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

Non réglementé.

9. Article Ui.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
Uia et Uiap	non réglementé
Uic	70%

10. Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère	hauteur maximale des extensions d'habitation	Hauteur maximale des annexes aux habitations
Uia et Uiap	non réglementé	9 m pour les toitures à deux pentes et 7 m pour les autres formes de toitures	6,50 m pour les toitures à deux pentes et 4 m pour les autres formes de toiture
Uic	12 m	9 m pour les toitures à deux pentes et 7 m pour les autres formes de toitures	6,50 m pour les toitures à deux pentes et 4 m pour les autres formes de toiture

b) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) Aspect général

R.111-27 du code de l'urbanisme : " 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."

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Toutes les constructions futures devront présenter une architecture particulièrement soignée.

La volumétrie des bâtiments sera simple : on évitera toute complication ou surcharges gratuites.

Leur aspect extérieur doit s'insérer dans le paysage environnant et doit s'adapter à la topographie existante.

La qualité est à rechercher aussi bien dans les volumes, que dans les proportions, et les dimensions, dans les percements, les détails architecturaux, comme dans les couleurs et la nature des matériaux apparents.

Les accroches aux constructions riveraines existantes seront particulièrement étudiées : acrotères, lignes horizontales,...

Les rez-de-chaussée et entrées de bâtiments auront une identification particulière, afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, tant à l'échelle du piéton que de la voiture.

Il est recommandé de mettre en valeur les parties des bâtiments potentiellement plus esthétiques, tels que l'entrée publique, les bureaux, ... en utilisant des matériaux plus nobles que pour les parties liées à la production.

Une attention toute particulière doit être portée à la qualité architecturale des façades implantées le long des voies internes et externes.

Matériaux

Les matériaux à utiliser pourront être : le bac acier, l'aluminium à lignes horizontales, l'aluminium plan, le béton poli, lazuré, ou architectonique, les panneaux de bois ou similaires.

Les parpaings de ciment, briques creuses, ou carreaux de plâtre, ne pourront être employés à nu.

Polychromie

Les teintes principales à utiliser seront de préférences gris clair à gris foncé (anthracite), le noir, ou occasionnellement le blanc en arrière des zones, non visibles des voies internes. Les teintes criardes seront à exclure. Sur un même bâtiment le nombre de couleurs sera réduit, et les effets de bariolage sont à éviter.

Couverture-toiture

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasse à faible pente (3%), et seront particulièrement étudiées comme une façade à part entière. Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures.

Enseignes

Les enseignes devront être implantées de préférence dans la hauteur des façades, et conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

Les enseignes privatives sur totems ne sont pas recommandées

Les caissons lumineux seront à éviter.

c) Clôtures sur voies ou emprises publiques et sur limites séparatives

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Tous les secteurs	- soit les clôtures seront constituées par des talus ou des haies vives d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), ou d'un grillage doublé d'une plantation grimpante ou de lames d'occultation en bois naturel.
Ui	- soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage doublé d'une plantation grimpante ou de lames d'occultation en bois naturel d'une hauteur maximale de 2 m.

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

d) Le traitement des éléments 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 antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

e) Constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU)

Les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée ou d'une convention d'occupation dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article Ui.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

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

Les zones 2AU sont urbanisables à moyen ou long terme car ne disposant pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

Les zones AU se déclinent entre habitat, activités économiques et équipement :

- Zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **1AUha1** de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden et **1AUhb** de densité moyenne correspondant à la première couronne du centre-ville de Rosporden et du centre bourg de Kernével
En zone 1AUh, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, ou opérations successives et qui doit prendre en compte les principes d'aménagement définis dans le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - **2AUh** : zone d'urbanisation future à moyen ou long terme à vocation d'habitat
- Zones d'activités économiques
 - **1AUia** : zone à vocation industrielle, artisanale ou de services
 - **1AUiap** : zone 1AUia située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn
 - **1AUic** : zone à vocation commerciale, artisanale et de service, pouvant accueillir des commerces dont la surface de plancher ne peut être inférieure à 400 m²
- Zones d'équipements
 - **1AUL** : zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.
2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
 - Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
 - identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes d'une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de la RD 70, débutant à la limite de la commune de Melgven jusqu'au carrefour RD 765A/ RD 70 (PR8+849) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 782/ RD 765 (PR31+850) à la fin du secteur peu bâti (PR32+300) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début « bâti » (PR32+360) au carrefour RD 70/RD 765 (PR32+660) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 70/ RD 765 (PR32+660) au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) à la fin de section 50 km/h (PR34+500) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début de la section 90 km/h (PR34+500) à la limite avec la commune d'Elliant.

4. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.

5. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement Mc Bride et dont le périmètre figure sur le document graphique du PLU par une trame spécifique, les constructions, installations et travaux devront être conformes à l'arrêté préfectoral n°2011-1841 du 28 décembre 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le dossier réglementaire complet figure dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique et sur le règlement graphique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.

7. En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh à vocation d'habitat. **A cet effet, il convient de vérifier dans les OAP le nombre de logements sociaux par secteur.**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

1. Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. **Sont interdits en tous secteurs 1AUh et 2AUh**: les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités à nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone ;
- les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal ;
- l'implantation et l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. Sont interdits en tous secteurs 1AUL :

- les établissements professionnels à caractère industriel, artisanal, commercial non liés au loisir ou de services
- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU.2 ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les parcs d'attractions ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

3. Sont interdits en tous secteurs 1AUia, 1AUiap

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme
- les nouvelles activités commerciales ainsi que le changement de destination à vocation commerciale. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. Sont également exclues de ce champ d'interdiction, la création ou l'extension des stations-services, stations de lavage ainsi que la création de box de stockage.

4. Sont interdit en secteur 1AUic : les activités **industrielles** ainsi que les nouvelles activités commerciales ou le changement de destination de bâtiments à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 400m².

5. En plus sont interdits dans les secteurs AU indicés "p" : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forage de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 07/05/2008 et du 25/04/2013).

6. Dans les secteurs inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (arrêté préfectoral du 28/02/2011), sont interdits : toutes installations, ouvrages et constructions indiqués dans l'arrêté Préfectoral du 28/02/2011.

7. Pour toutes les zones humides, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article AU.2.

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

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

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

- La construction ou l'extension équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.

a) Dispositions applicables aux zones 1AU

• *Généralités*

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

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

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

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

• *En secteur 1AUh :*

Chaque zone 1AUh ne peut être aménagée que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives et opération successives. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

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

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les zones 1AUh délimitées sur les plans de zonage.

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de détails est interdite.

• *Dans toutes les zones 1AUia et 1AUiap :*

- les activités industrielles, artisanales et de services. La création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est également autorisée.
- la loge de gardiennage destinée aux personnes dans la limite de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités ;
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

• *Sont autorisées en secteur 1AUiap*

les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 07/05/2008 (captages et forages de Kerniouarn).

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée, carrossable en tout temps, d'une largeur au moins égale à :

Zones	Largeur minimale de chaussée roulante
1AUha1, 1AUhb,	3,50 m
1AUL	3,50 m
1AUia, 1AUiap, 1AUic	5 m

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route: RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article AU.4: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

c) Assainissement eaux pluviales

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

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Zones	Coefficient d'imperméabilisation maximal
1AUha1, 1AUhb	0,55
1AUL	0,65
1AUia, 1AUiap, 1AUic	0,75

Le dépassement de coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

a) Cas général

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

Secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUha1	- soit à 0 m, soit lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines
1AUhb, 1AUL	- à au moins 3 m - autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines
1AUia, 1AUiap, 1AUic	- à au moins 5 m - autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines

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

- **35 m** des RD du réseau principal (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 24, RD 36, RD 70 ;**
- **20 m** des RD du réseau secondaire (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 150, RD 782, RD 22, RD 765 et RD 765a.**

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

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

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

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

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

a) Cas général

Les constructions devront ou pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUha	Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales et en cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum
1AUhb	Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative latérale, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum
1AUL, 1AUia, 1AUiap, 1AUic	Les constructions seront implantées sur au plus une des limites séparatives latérale. En cas de retrait, celui-ci devra être de 1,90 m minimum
	lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 m

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement supérieur à 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée dans une limite de 20 m² d'emprise au sol et sous réserve de respecter les prescriptions fixées à l'article AU10.

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

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

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

Non réglementé.

9. Article AU.9 : emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera :

Secteurs	Emprise au sol maximum
1AUha1,1AUhb,1AUL, 1AUia,1AUiap	non réglementé
1AUic	70%

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

10. Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général – constructions à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

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

secteur	Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale pour les autres toitures
1AUha	Constructions principales et extensions	14 m et 9 m à l'égout du toit	9 m
1AUhb	Constructions principales et extensions	12 m	9 m
Tous les secteurs 1AUh	annexes	6,50 m	4 m

Indépendamment des dispositions figurant ci-dessus, les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

b) Cas général – constructions à vocation d'activités et d'équipements

Pour les secteurs 1AUia, 1AUiap, 1AUic, 1AUL, il n'est pas fixé de règles.

c) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

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

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

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

d) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) Généralités

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 :

• Zones 1AUha, 1AUhb:

a. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

c. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes inspirées par l'architecture traditionnelle bretonne devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- une dominante horizontale pour les volumes et verticale pour les percements qui seront dans l'ensemble plus haut que large,
- largeur maximum des pignons de 8 m (cette disposition n'interdit pas toutefois la possibilité d'appentis accolé au volume principal) ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées lorsqu'elles sont au sommet des pignons ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrée au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Les bardages d'ardoises sont interdits sur ces constructions d'architecture traditionnelle.

Une maison de plain-pied n'est pas une maison traditionnelle.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

d. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture d'expression contemporaine toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture traditionnelle référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

e. Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux, les percements et la décoration d'origine. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.

f. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

• *Zone 1AUL:*

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

• *Zones 1AUia, 1AUiap, 1AUic :*

Aspect général

Toutes les constructions futures devront présenter une architecture particulièrement soignée.

La volumétrie des bâtiments sera simple : on évitera toute complication ou surcharges gratuites.

Leur aspect extérieur doit s'insérer dans le paysage environnant et doit s'adapter à la topographie existante.

La qualité est à rechercher aussi bien dans les volumes, que dans les proportions, et les dimensions, dans les percements, les détails architecturaux, comme dans les couleurs et la nature des matériaux apparents.

Les accroches aux constructions riveraines existantes seront particulièrement étudiées : acrotères, lignes horizontales,...

Les rez-de-chaussée et entrées de bâtiments auront une identification particulière, afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, tant à l'échelle du piéton que de la voiture.

Il est recommandé de mettre en valeur les parties des bâtiments potentiellement plus esthétiques, tels que l'entrée publique, les bureaux, ... en utilisant des matériaux plus nobles que pour les parties liées à la production.

Une attention toute particulière doit être portée à la qualité architecturale des façades implantées le long des voies internes et externes.

Matériaux

Les matériaux à utiliser pourront être : le bac acier, l'aluminium à lignes horizontales, l'aluminium plan, le béton poli, lazuré, ou architectonique, les panneaux de bois ou similaires.

Les parpaings de ciment, briques creuses, ou carreaux de plâtre, ne pourront être employés à nu.

Polychromie :

Les teintes principales à utiliser seront de préférences gris clair à gris foncé (anthracite), le noir, ou occasionnellement le blanc en arrière des zones, non visibles des voies internes. Les teintes criardes seront à exclure. Sur un même bâtiment le nombre de couleurs sera réduit, et les effets de bariolage sont à éviter.

Couverture-toiture

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasse à faible pente (3%), et seront particulièrement étudiées comme une façade à part entière. Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures.

Enseignes

Les enseignes devront être implantées de préférence dans la hauteur des façades, et conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

Les enseignes privatives sur totems ne sont pas recommandées

Les caissons lumineux seront à éviter.

c) Clôtures

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

- *Les clôtures sur voies ou emprises publiques des zones 1AUh seront établies selon les façons suivantes :*

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades ou des clôtures voisines.

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUha1	Murs enduits ou de moellons d'une hauteur minimum de 1,60 m pour assurer la continuité du bâti, ou murets enduits ou de moellons pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (hauteur minimum totale de 1,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants
1AUhb	Murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,40 m)
	Palissades en bois d'une hauteur maximale totale de 1,40 m.
	Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), le tout d'une hauteur maximale de 1,40 m
Tous secteurs sauf 1AUha1 et 1AUhb	- talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

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

• *Clôtures en limites séparatives :*

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 2 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures en limites séparatives:

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

• *Clôtures sur voies ou emprises publiques et sur limites séparatives des zones 1AUL et 1AUi*

Zone	Matériaux et hauteurs autorisés
Toutes zones 1AUi et 1AUL	soit les clôtures seront constituées par des talus ou des haies vives d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret en arrière de la haie (retrait de la voie minimum 0,80 m), ou d'un grillage doublé d'une plantation grimpante
	soit elles seront constituées d'un mur enduit ou d'aspect moellons apparents, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants ou pouvant être surmonté d'un grillage doublé d'une plantation grimpante d'une hauteur maximale de 2 m.

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

d) *Le traitement des éléments 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 antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent en outre, tant par le choix des matériaux que par la couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

e) *Constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU)*

Les constructions nouvelles et extensions situées dans le périmètre du site patrimonial Remarquable (ex : ZPPAU) devront se conformer au cahier de prescriptions et de recommandations architecturales.

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

Cas général

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'un accès à la zone 1AUh.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les principes d'espace public/ d'espace libre figurant dans les OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

En **zone 1AUhb** un **minimum de 20%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

13.Article AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé par la loi ALUR

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Elle comprend plusieurs zones :

- **A** : zone agricole
- **Ap** : zone A située dans le périmètre E de captage et forage de Stang Linguennec, ou B du captage et forage de Kerniouarn, ou P2 de la prise d'eau de Kerriou, ou B du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR2 de la future prise d'eau de Trogganvel, ou du captage de Cadol-Rozormant
- **Ai** : zone de taille et de capacité d'accueil limitée accueillant une activité économique non agricole

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, , les extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes d'une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de la RD 70, débutant à la limite de la commune de Melgven jusqu'au carrefour RD 765A/ RD 70 (PR8+849) ;
- 35 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 782/ RD 765 (PR31+850) à la fin du secteur peu bâti (PR32+300) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début « bâti » (PR32+360) au carrefour RD 70/RD 765 (PR32+660) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 70/ RD 765 (PR32+660) au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) à la fin de section 50 km/h (PR34+500) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début de la section 90 km/h (PR34+500) à la limite avec la commune d'Elliant.

4. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.

5. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement Mc Bride et dont le périmètre figure sur le document graphique du PLU par une trame spécifique, les constructions, installations et travaux devront être conformes à l'arrêté préfectoral n°2011-

1841 du 28 décembre 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le dossier réglementaire complet figure dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU).

1. Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. **En tous secteur A, sont interdits**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :
 - Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
 - Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

2. **En plus sont interdits dans la zone Ai** : les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

3. **En plus sont interdits dans les secteurs A indicés "p"** : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Stang Linguennec (arrêté préfectoral du 27/09/1995), captages de Kerfléac'h (arrêté préfectoral du 21/11/2006), captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 07/05/2008 et du 25/04/2013) et de la prise d'eau de Troganvel (Bannalec), captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

4. Dans les secteurs inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (arrêté préfectoral du 28/02/2011), sont interdits : toutes installations, ouvrages et constructions indiqués dans l'arrêté Préfectoral du 28/02/2011.

5. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article A.2.

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

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

1. **Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, public et collectif :**

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation, d'annexe et d'annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Elles seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement professionnel agricole est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales **bénéficiant d'une bonne intégration paysagère** ;

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface et ceux nécessaires aux installations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation) notamment les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;

Sous réserve de répondre à des productions annexes et secondaires à l'activité agricole, l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Pour les professionnels agricoles, les ouvrages destinés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant des exploitations.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures s'il présente un caractère d'intérêt général, public et collectif, nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt général et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone rurale.

3. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteront aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (sans changement de destination).

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, d'au moins 60 m² de surface d'emprise au sol initiale, **spécifiquement désignés au règlement graphique par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé. 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 (CDPENAF)**, en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 30 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'édification d'une piscine, dont le bassin est limité à une emprise de 50 m², est autorisée, à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, en plus des possibilités édictées ci-dessus.

4. En secteur Ai, sont admis :

Les rénovations des bâtiments d'activités existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines (sans changement de destination).

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

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

La construction d'une annexe à compter de la date d'approbation du présent PLU sur les terrains supportant une construction dans la limite 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, accolée à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments d'habitation situés au sein du secteur Ai peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'édification d'une piscine, dont le bassin est limité à une emprise de 50 m², est autorisée, à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, en plus des possibilités édictées ci-dessus.

5. **Seuls sont admis dans les secteurs A indicés "p"** : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 (captages et forages de Stang Linguennec), du 21/11/2006 (captages de Kerfléac'h), du 07/05/2008 (captages et forages de Kerniouarn) et du captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

6. Dispositions spécifiques aux zones humides :

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide.

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Si la création d'un accès est possible par destruction de haies bocagères, la destruction de ces haies devra obligatoirement être compensée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route: RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

6. Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**a) Cas général**

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

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Ai et Ap,	- à une distance au moins égale à 5 m
	- autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées
	- différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines.

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

- **35 m** des RD du réseau principal (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 24, RD 36, RD 70;**
- **20 m** des RD du réseau secondaire (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 150, RD 782, RD 22, RD 765 et RD 765a.**

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

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur

l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

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

a) Cas général

Les constructions pourront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
A Ai et Ap	- soit à une distance au moins égale à 3 m
	- autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des
	- dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement supérieur à 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve de respecter les prescriptions fixées à l'article A10.

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

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

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

Non réglementé.

9. Article A.9 : emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

10. Article A.10 : hauteur maximale des constructions

a) Cas général

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

b) Constructions neuves à usage de logement de fonction des agriculteurs et annexes à une construction principale

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

Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale les autres formes de toitures
Habitation (logement de fonction)	9 m	7 m
annexes	4 m	4 m

c) Les extensions des constructions et habitations existantes

Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur des anciens édifices.

d) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

e) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique.

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

b) 2. Généralités

Article R.111-27 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire 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.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel, pris au centre de la construction.

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

c) 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 ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

- *Clôtures sur voies ou emprises publiques*

Elles seront constituées de murets de pierre, de palissades en bois (type claustra) ou de talus plantés.

Si le contexte paysager le permet, la clôture pourra être constituée d'une haie vive d'essences locales en mélange, qui pourra être protégée d'un grillage discret en arrière de haie (retrait de la voie 0.80 m minimum) d'une hauteur maximale de 1,40 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

- *Clôtures sur limites séparatives*

Elles seront constituées de talus plantés, de palissades en bois (type claustra) ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive constituée d'essences locales en mélange.

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

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

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée ou d'une convention dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et de délimiter les espaces de stockage ou les aires techniques.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article A.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte plusieurs zones et secteurs :

- **N** : zone naturelle et forestière
- **Nhc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat au sein de l'espace rural
- **Np** : zone N située dans le périmètre B du captage et forage de Kerniouarn, ou P2 de la prise d'eau de Kerriou, ou B du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR2 de la future prise d'eau de Troganvel, ou le captage de Cadol-Rozormant
- **Npp** : zone N située dans le périmètre A du captage et forage de Stang Linguennec, ou A du captage et forage de Kerniouarn, ou P1 de la prise d'eau de Kerriou, ou A du captage de Kerfléac'h, ou de la zone PR1 de la future prise d'eau de Troganvel, ou le captage Cadol-Rozormant
- **NL** : zone correspondant aux parcs, jardins urbains, jardins partagés ou aires naturelle de sports et de loisirs

Rappels

1. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable uniquement l'édification d'une clôture sur voies ou emprises publiques** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

2. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, **doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- Situé dans le Site Patrimonial Remarquable issu de la ZPPAUP (Zone de protection du Patrimoine Urbain et Paysager) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

3. Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.

Il s'agit de bandes d'une largeur de :

- 100 m de part et d'autre de la RD 70, débutant à la limite de la commune de Melgven jusqu'au carrefour RD 765A/ RD 70 (PR8+849) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 782/ RD 765 (PR31+850) à la fin du secteur peu bâti (PR32+300) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début « bâti » (PR32+360) au carrefour RD 70/RD 765 (PR32+660) ;
- 50 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 70/ RD 765 (PR32+660) au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au carrefour RD 150/RD 765 (PR33+550) à la fin de section 50 km/h (PR34+500) ;
- 100 m de part et d'autre de la portion de RD 765 commençant au début de la section 90 km/h (PR34+500) à la limite avec la commune d'Elliant.

4. Dans les secteurs couverts par les périmètres du site patrimonial remarquable (ex: ZPPAU), les constructions, installations et travaux devront être conformes aux prescriptions et recommandations architecturales.

5. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques Technologiques autour de l'établissement Mc Bride et dont le périmètre figure sur le document graphique du PLU par une trame spécifique, les constructions, installations et travaux devront être conformes à l'arrêté préfectoral n°2011-1841 du 28 décembre 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le dossier réglementaire complet figure dans les annexes « servitudes d'utilité publique » du présent PLU.

6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation dont le périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique, les dispositions du règlement du PPRI bassin versant de l'Aven, figurant en annexes dans les servitudes, s'appliquent dans les secteurs rouges et bleus concernés.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 1° du CU)..

1. Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en tous secteurs N :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation à l'exception de celles admises à l'article N.2.

2. **En plus sont interdits dans les secteurs N indicés "p" et « pp » :** toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forages de Stang Linguennec (arrêté préfectoral du 27/09/1995), captages de Kerfléac'h (arrêté préfectoral du 21/11/2006), captages et forages de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 07/05/2008 et du 25/04/2013), de la prise d'eau de Troganvel (Bannalec) et du captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015).

3. Dans les secteurs inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (arrêté préfectoral du 28/02/2011), sont interdits : toutes installations, ouvrages et constructions indiqués dans l'arrêté Préfectoral du 28/02/2011.

4. **Pour toutes les zones humides**, sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...) sauf les aménagements, travaux et installations cités dans l'article N.2.

5. **En plus en secteurs Nhc, NL et Ni** sont interdites : les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

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

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

1. Sont admis dans tous les secteurs N :

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

(transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative..

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Pourront être autorisés les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général, public et collectif nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt général et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone naturelle.

3. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans changement de destination.

La reconstruction, dans un volume identique, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que le Plan de Prévention de Risque Naturels Prévisibles n'en dispose pas autrement.

En raison de leur intérêt patrimonial, le changement de destination des bâtiments, d'au moins 60 m² de surface d'emprise au sol initiale, **spécifiquement désignés au règlement graphique par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.**

Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition que la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 60 m² et dans une limite de 250 m² d'emprise au sol (initiale et extension comprise).

Cette extension sera autorisée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 30 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

L'édification d'une piscine, dont le bassin est limité à une emprise de 50 m², est autorisée, à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation, en plus des possibilités édictées ci-dessus.

4. Seuls sont admis dans les secteurs N indicés "p" et "pp" : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux du 27/09/1995 (captages et forages de Stang Linguennec), du 21/11/2006 (captages de Kerfléac'h), du 07/05/2008 (captages et forages de Kerniouarn) et du captage de Cadol-Rozormant (arrêté préfectoral du 18/12/2015) ainsi que les installations ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général, public et collectif nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt général et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la

satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée en zone naturelle.

Sont également admis l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

5. En secteur Nhc : dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes. L'emprise au sol des annexes nouvelles est limitée à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. La hauteur maximale des constructions nouvelle sera au plus égale à la hauteur maximale des constructions existantes.
- L'extension de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

6. En secteur NL sont admis :

- Les installations, ouvrages, travaux et activités liés à l'exploitation des jardins familiaux et jardins partagés,
- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux aires de jeux, de sport et de loisirs,
- Les extensions d'équipements publics
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement d'aire de repos, de jardins publics, d'aire de loisirs ou culturelles telles que théâtre de verdure, aire festive, etc...
- La modification d'aires de stationnement existantes
- Les affouillements ou remblaiements nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement et de promenades publiques, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

Pour le secteur NL bordant la chapelle du Moustoir :

- La construction limitée à 100 m² de surface de plancher des équipements techniques liés à la restauration de la Chapelle du Moustoir ou d'accueil du public, à la date d'approbation du PLU,
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du site,
- Les aires naturelles de stationnement.

7. Dispositions spécifiques aux zones humides :

La destruction, même partielle, de zones humides, quelle que soit leur superficie est interdite, sauf si :

- Le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,
- Le nouveau projet contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydro morphologique de cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide,

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

a) Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée d'au moins **3,50 m** de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle manière que les véhicules puissent faire demi-tour.

b) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Si la création d'un accès est possible par destruction de haies bocagères, la destruction de ces haies devra obligatoirement être compensée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants sauf accord express du Conseil Départemental. Cette disposition s'applique aux voies suivantes hors agglomération au sens du code de la route et désignées au règlement graphique du PLU : RD 24, RD 36, RD 70, RD 150, RD 765, RD 765a et RD 782.

4. Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

a) Adduction en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau. Les raccordements devront être conformes aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

b) Assainissement eaux usées

Les dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur devront être observées. Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe ; à défaut, elles devront être conçues de façon à se raccorder ultérieurement à ce réseau si sa mise en place est prévue.

En l'absence de réseau, une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux règlements en vigueur pourra être réalisée. A ce titre, les systèmes d'assainissement autonomes devront au préalable faire l'objet d'une étude pédologique et être réalisés selon les prescriptions de cette étude.

Chaque raccordement ou branchement d'assainissement devra être conforme aux dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions générales des réseaux d'eau potable & d'eaux usées de Concarneau Cornouaille Agglomération à destination des aménageurs.

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

c) Assainissement eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, pièce annexe du présent PLU.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La gestion sur la parcelle ou l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour la gestion des eaux pluviales.

d) Raccordement aux réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

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

5. Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR

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

a) Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Nhc,	- à une distance au moins égale à 5 m
Ni,NL,Np et Npp	- autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, le recul sera au moins identique à celui des constructions voisines.

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

- **35 m** des RD du réseau principal (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 24, RD 36, RD 70 ;**
- **20 m** des RD du réseau secondaire (ce recul est porté à 15 m pour les constructions autre que les habitations) pour la **RD 150, RD 782, RD 22, RD 765 et RD 765a.**

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

b) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine bâti à protéger doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé sur l'élément de patrimoine bâti à protéger ou sur l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

c) Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

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

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

a) Cas général

Les constructions pourront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
N, Nhc, Ni,NL,Np et Npp	- soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 3 m
	- autrement lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée

b) Cas particuliers

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations qui engendrent un affouillement supérieur à 20 cm de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est autorisée dans une limite de 40 m² d'emprise au sol et sous réserve de respecter les prescriptions fixées à l'article N10.

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

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

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

Non réglementé.

9. Article N.9 : emprise au sol maximale des constructions

Les constructions et installations créant de l'emprise au sol ne pourront être autorisées à moins de 10 mètres des éléments constitutifs de la trame verte et bleue figurant au règlement graphique du PLU.

10. Article N.10 : hauteur maximale des constructions (nouvelle proposition)

a) Cas général

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

b) Constructions neuves

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

Destinations ou types de constructions	Hauteur maximale au faîtage pour les toits à deux pentes	Hauteur maximale les autres formes de toitures
Habitations et autres constructions	9 m	7 m
annexes	4 m	4 m

c) Les extensions des constructions et habitations existantes

Les extensions des habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur des anciens édifices.

d) Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

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

e) Cas particuliers

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

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

a) Pour les éléments du patrimoine bâti ou naturel identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au règlement graphique.

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

b) Généralités

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

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions à usage de logement, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 m du terrain naturel.

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

c) 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 ou des clôtures voisines.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures.

En limite avec une zone A ou une zone N ou en contact avec un espace protégé, les haies végétales composées d'espèces d'essence locale seront à privilégier pour marquer les limites de propriété.

• Clôtures sur voies ou emprises publiques

Elles seront constituées de murets de pierre, de palissades en bois (de type claustra) ou de talus plantés.

Si le contexte paysager le permet, la clôture pourra être constituée d'une haie vive d'essences locales en mélange, qui pourra être protégé d'un grillage discret en arrière de haie (retrait de la voie 0.80 m minimum) d'une hauteur maximale de 1,40 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

• Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées de talus plantés, de palissades bois (de type claustras) ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive constituée d'essences locales en mélange.

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

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au règlement graphique.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

14. Article N.14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

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

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

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

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

ANNEXES

A. Annexe / application des règles de stationnement

Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif :	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs,
Habitat individuel :	- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements
Foyer, Habitat communautaire	- 2 places pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir. Pour les deux roues, 1m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs, -
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L.151-34 et L.151-35 du CU)	- il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Commerces de :	
moins de 150 m ² de surface de vente	- pas de minimum
de 150 à 300 m ² de surface de vente	- minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente
plus de 300 m ² de surface de vente	- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée
Bureaux - services	- 40% de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 0,5 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
Etablissement enseignement du 2 ^{ème} degré	- 2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
Piscine - Patinoire	- 50% de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	- 10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.111-20 du CU

B. Annexe / calcul des places de stationnement pour PMR

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

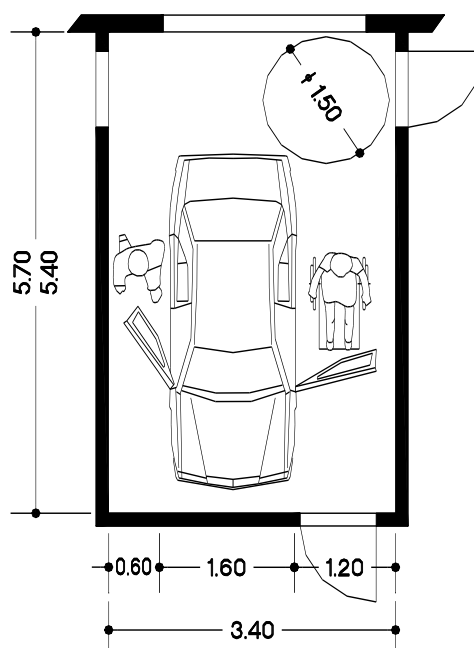
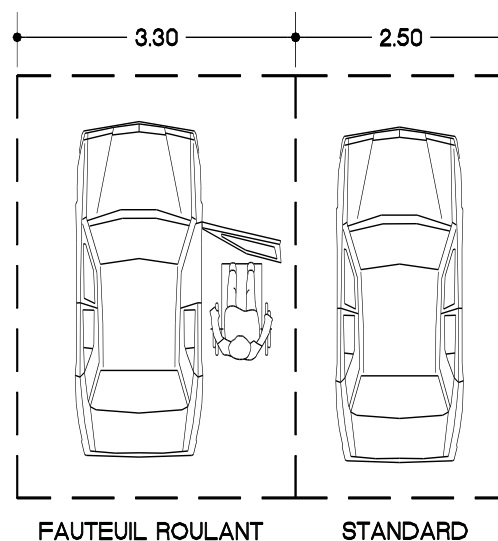
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

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

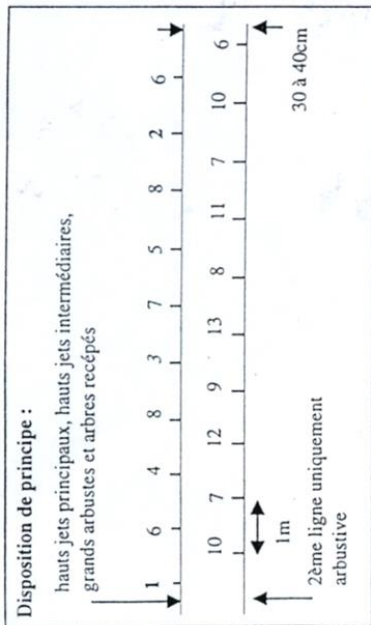


C. Annexe / haies plantées ou non sur talus

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir une meilleure reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun
- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite.

Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cécépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Hêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
Hâtaignier <i>Castanea sativa</i>	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
Hêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
Merisier <i>Prunus avium</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

Arbustes de grande taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
Loisetier <i>Corylus avellana</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Ormeau noir <i>Sambucus nigra</i>	Caduc	3 à 6 m	Rapide
Loix <i>Ilex aquifolium</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Roëne commun <i>Ligustrum atroviridis</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille

espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ormeuiller mâle <i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
Busain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Trunellier <i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Orme lantana <i>Viburnum lantana</i>	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Orme obier <i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

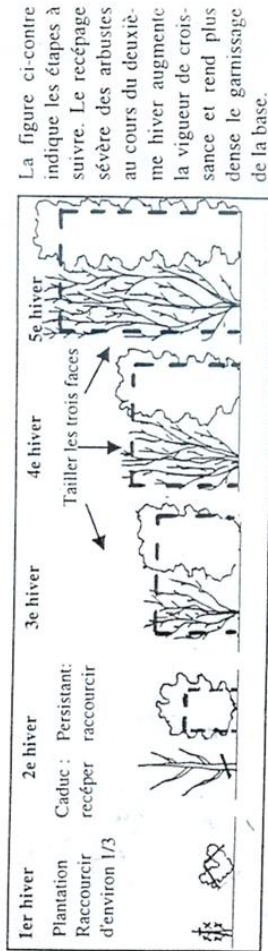
Légende :

- Hj : Haut Jet
- HJI : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépée
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :
- Rapide : plus de 60 cm/an
- Moyenne : de 20 à 60 cm/an
- Faible : moins de 20 cm/an

Arbustes de petite taille à feuillage persistant

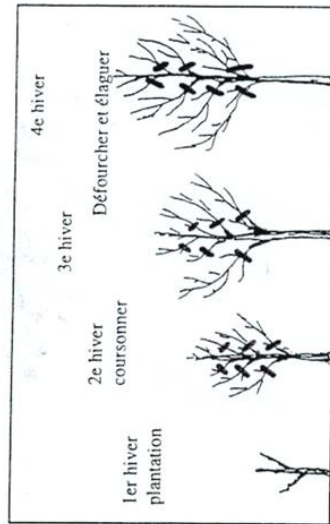
Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon <i>Ruscus aculeatus</i>	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	Persistant	1 à 2 m	Rapide

Conduite d'une haie libre :

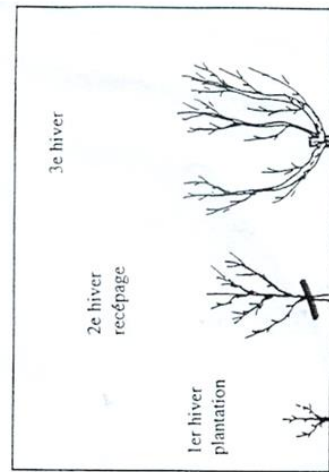


La figure ci-contre indique les étapes à suivre. Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

Conduite d'un arbre en haut jet



Formation d'une cépée sur souche



Élaguer : tailler au ras du tronc 3 à 4 anciennes couronnes, en remontant progressivement.
Recéper : tailler le plant à une quinzaine de cm au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.

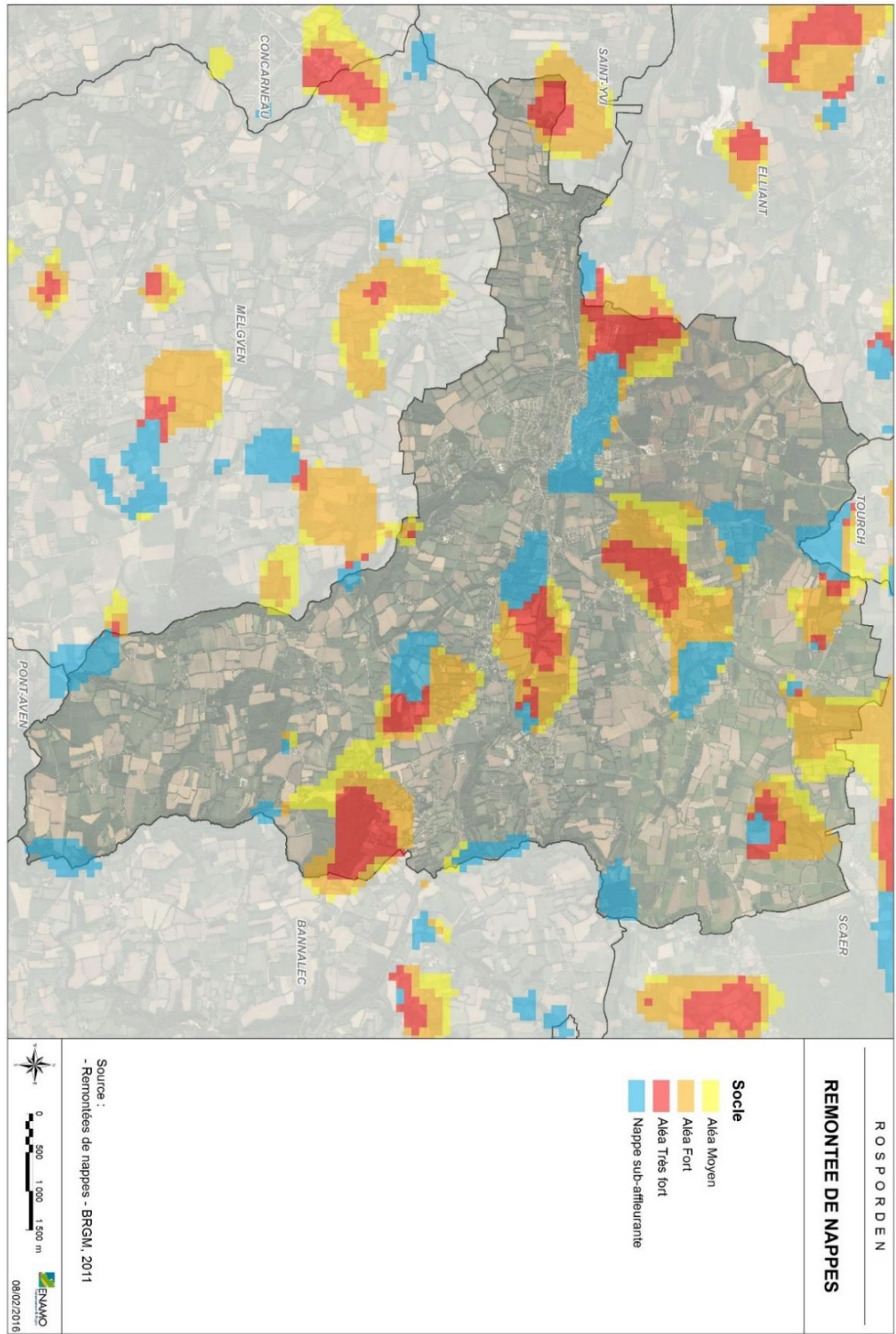
D. Annexe / essences locales pour les haies bocagères

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

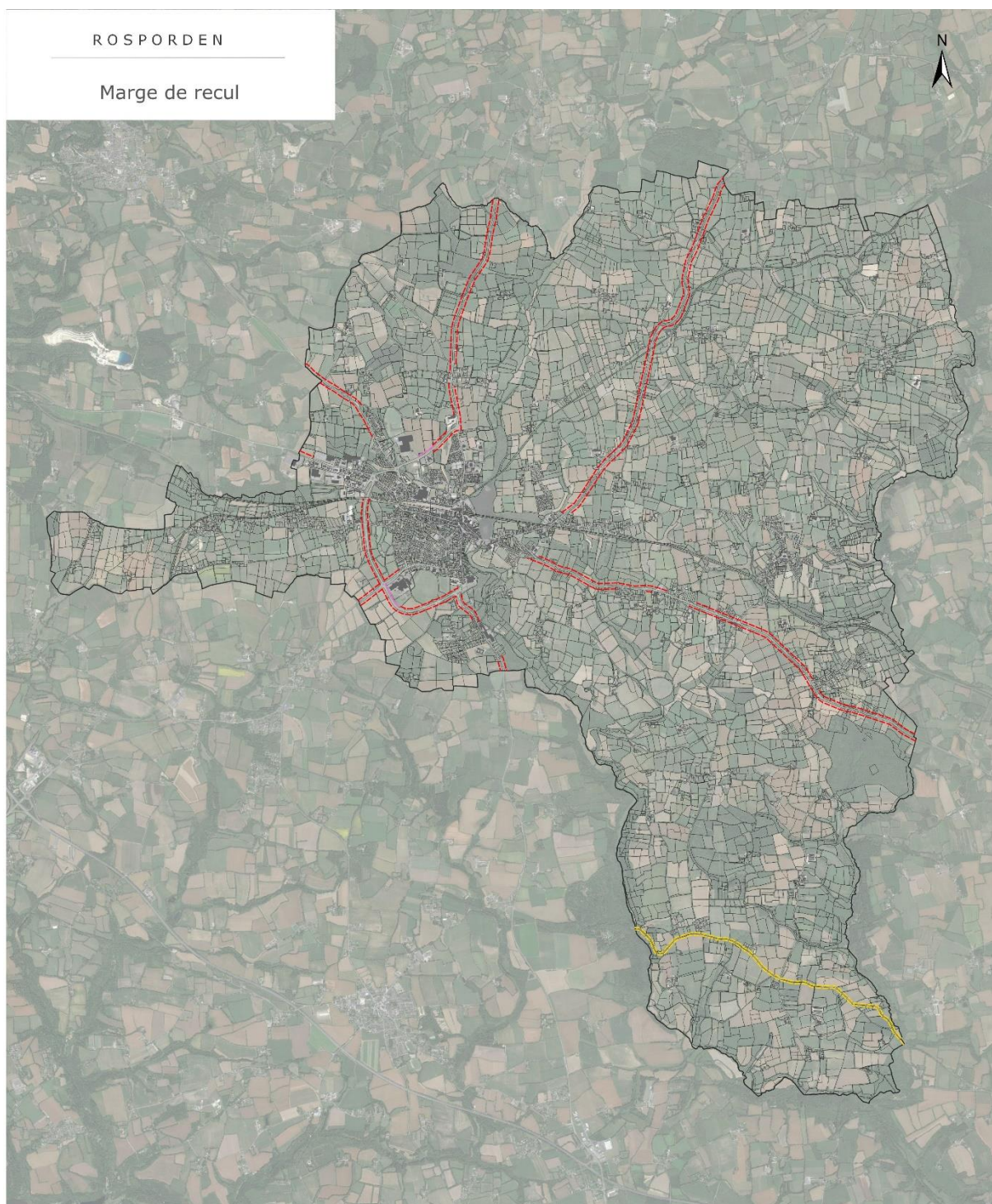
E. Annexe / essences locales ne générant pas trop de déchets verts

Arbuste de développement moyen à planter tous les 1,25m	à feuillage caduc	à feuillage persistant
Abelia Francis Masson		*
Abelia grandiflora		*
Abelia Edward Goucher		*
Buxus sempervivens		*
Ceanothus topaze	*	
Callicarpa profusion	*	
Choisya aztec pearl		*
Cistus purpureus	*	
Cornus mas	*	
Choisya sundance		*
Clerodendron bungei	*	
Cornus alba aura, etc...	*	
Conus sibirica	*	
Cornus 'Midwinterfire'	*	
Cotoneaster franchetti		*
Danae racemosa		*
Daphne odora marginata		*
Escallonia organensis		*
Forsythia intermedia	*	
Fuschia ricartoni	*	
Genista porlock		*
Grevillea rosmarinifolia		*
Grisellina littoralis		*
Hydrangea macrophylla	*	
Hydrangea blue wave	*	
Hypericum hidcote		*
Kolkwitzia amabilis	*	
Leycesteria formosa	*	
Lonicera tatarica	*	
Mahonia aquifolium		*
Nandina domestica		*
Olearia solandri aurea		*
Osmanthus goshiki		*
Phlomis fructosa		*
Perovskia blue spire	*	
Phormium emerald pink, yellow wave, baby bronze...		*
Photinia palette		*
Photinia robusta compacta		*
Rosa ferdy et autres	*	
Rosmarinus officinalis		*
Sarcococca hookeriana		
Senecio greyi		
Salix rosmarinifolia	*	
Spirea arguta	*	
Spirea thunbergii	*	
Synringa macrophylla superba	*	
Viburnum mariesi	*	

F. Annexe / secteurs soumis à remontée de nappes



G. Annexe / marges de recul



Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie) :

- 15m
- 25m
- 35m

0 1 2 km