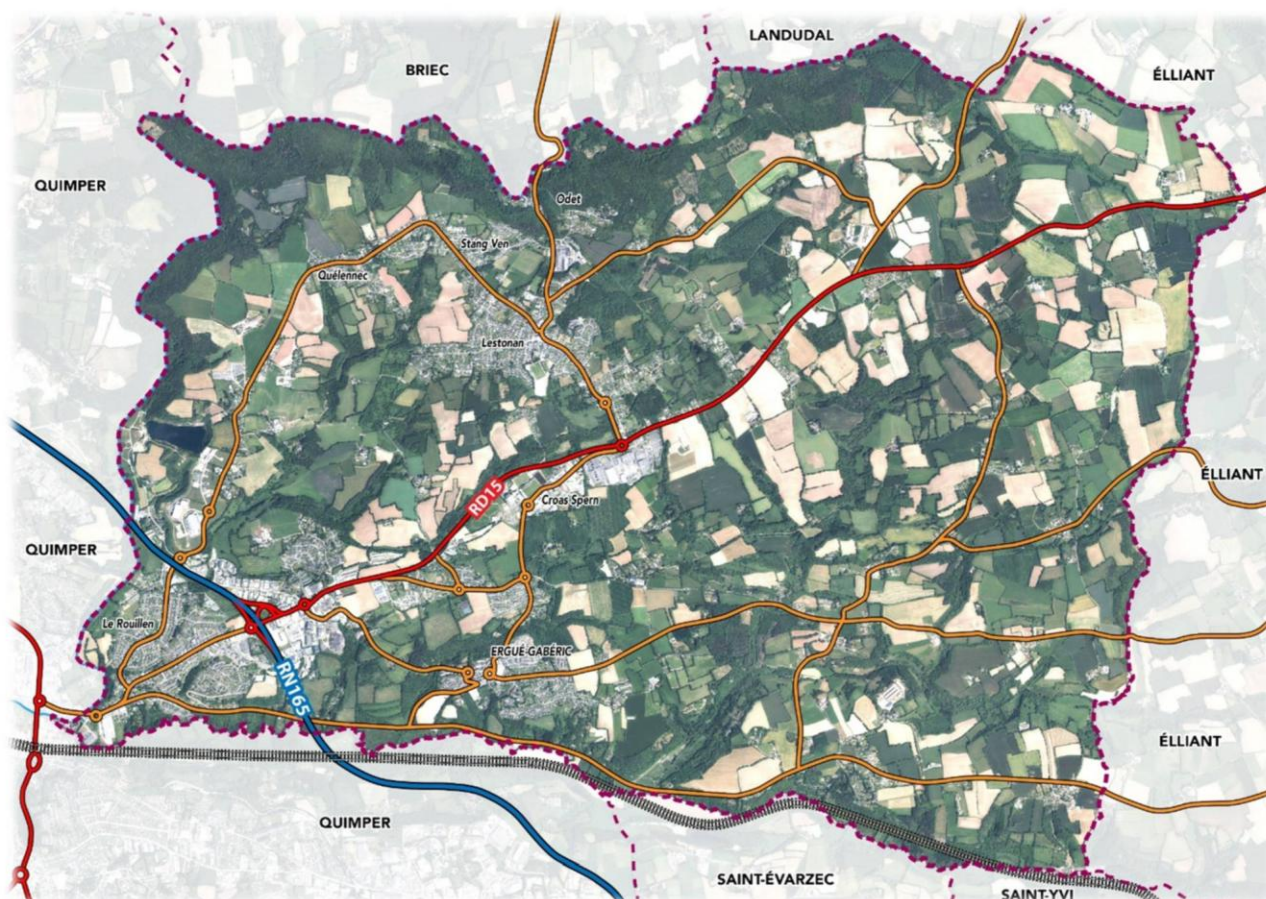


ERGUE-GABERIC

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

- Révision générale du PLU approuvée le 19 février 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
NOTE LIMINAIRE.....	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	41
CHAPITRE I - ZONE UH.....	43
CHAPITRE II - ZONE UL.....	57
CHAPITRE III - ZONE UI.....	67
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	79
CHAPITRE I - ZONE 1AU	81
CHAPITRE II - ZONE 2AU	85
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	89
CHAPITRE I - ZONE A.....	91
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	103
CHAPITRE I - ZONE N.....	105
TITRE VI - ANNEXES	117
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, PROTEGER OU CREER	119
ANNEXE II - EMBLEMES RESERVES	123
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	127
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	129
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	131
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES INVASIVES	135
ANNEXE VII - LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES.....	139
ANNEXE VIII - PLAN DE SECTEUR	141

NOTE LIMINAIRE

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1 :** Destinations et sous-destinations
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
- Article 3 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 4 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 5 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 6 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 7 :** Emprise au sol des constructions
- Article 8 :** Hauteur des constructions
- Article 9 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 10 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 11 :** Espaces libres et plantations
- Article 12 :** Performances énergétiques et environnementales

Section III – Équipement et réseaux

- Article 13 :** Accès et voirie
- Article 14 :** Desserte par les réseaux
- Article 15 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque Règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la Commune.

Article R. 151-9

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Pour la suite, on appellera la partie écrite du règlement, le « Règlement », et la partie graphique du règlement le « Plan de zonage ». Ces deux documents constituent le **Volet réglementaire du PLU**.

Le Règlement se compose d'un ensemble de règles réparties dans :

- les Dispositions générales (règles communes à toutes les zones),
- les Règlements de zone (règles spécifiques à la zone en question).

Le Plan de zonage est composé :

- De zones

Elles couvrent l'ensemble du territoire communal et se décomposent en 4 types de zones :

- les zones urbaines (**U**),
- les zones à urbaniser (**AU**),
- les zones agricoles (**A**),
- les zones naturelles et forestières (**N**).

Chacune de ces zones peut être découpée à son tour en secteurs, sous-secteurs.

Chaque zone renvoie à un Règlement de zone figurant dans le Règlement.

- De prescriptions

Elles se superposent aux zones et définissent une règle localisée géographiquement. Par exemple, un Espace boisé classé (EBC), un emplacement réservé...

La portée de cette règle figure en générale dans le Règlement.

- D'informations

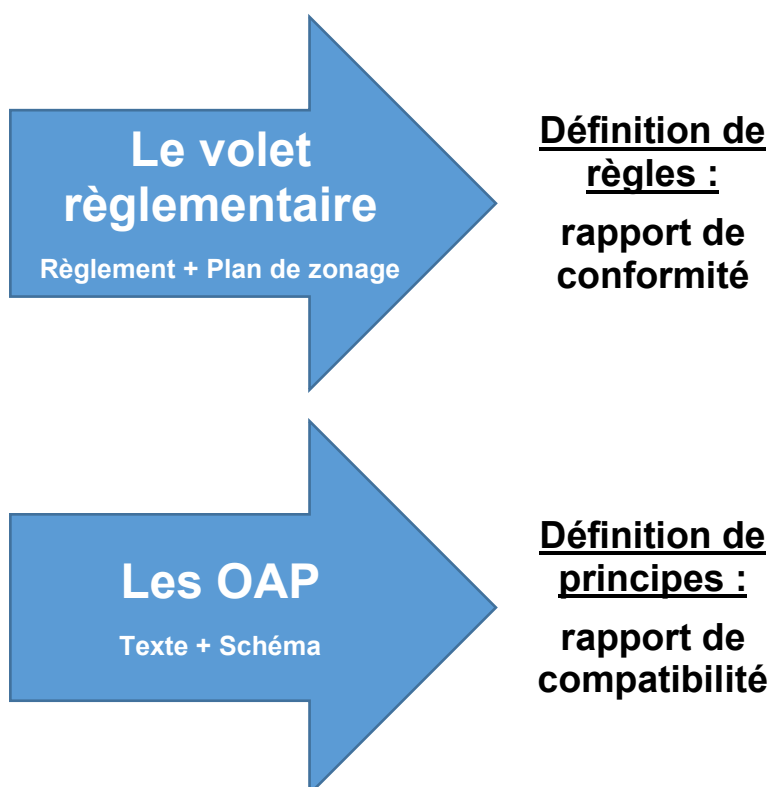
Celles-ci sont là à titre indicatif. Elles renseignent par exemple sur la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

Si deux règles portant sur le même sujet se superposent (par exemple, l'une figurant dans le Règlement écrit et l'autre dans le règlement graphique du Plan de zonage), c'est la règle la plus contraignante qui s'applique, sauf si le Règlement en dispose autrement.

Chaque règle du **Volet réglementaire** a une valeur prescriptive qui s'impose dans un rapport de conformité.

Parallèlement, les **Orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes qui s'imposent dans un rapport de compatibilité.

Les droits du sol découlent de l'application de ces deux documents.



Article 2 **Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au règlement national d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- **L'article R. 111-20** qui prévoit que *« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »*
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que *« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.*

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

- **L'article R. 111-22** qui prévoit que *« 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. »*
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que *« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*
 - 1) *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
 - 2) *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
 - 3) *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*

4) Les pompes à chaleur ;

5) Les brise-soleils. »

- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »*
- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article L. 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **L'article L. 153-11** : Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles

L. 153-11, L. 311-2 et L. 311-2 du code de l'urbanisme et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6 :** Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3) Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4) Aux réseaux d'intérêt public ;
 - 5) Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent Règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- 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.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite « *Loi Solidarité et renouvellement urbain* » et ses décrets d'application.
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002.

- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite « *Loi Urbanisme et Habitat* » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi sur « *l'eau et les milieux aquatiques* » (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application.
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010.
- Les dispositions des lois « *Grenelle* » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « *modernisation de l'agriculture et de la pêche* » (MAP) du 27 juillet 2010.
- La loi pour un « *accès au logement et un urbanisme rénové* » (ALUR) du 24 mars 2014.
- La loi « *d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt* » (LAAAF) du 13 octobre 2014.
- La loi pour « *la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques* », (loi Macron) du 6 août 2015.
- La loi portant « *évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » (ELAN) du 23 novembre 2018.
- La loi « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* » du 22 août 2021.
- 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.
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie – 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex – Tél. 02 99 84 59 00.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *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* ».

Voir les Annexes du présent Règlement.

Le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du présent PLU.

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le présent Règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

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.

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- La zone d'habitat **UH**.
- La zone d'équipements **UL**.
- La zone d'activités **UI**.

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** correspond aux secteurs agricoles interdisant les constructions agricoles,
- les secteurs **As** liés aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspond aux espaces naturels à protéger,
- le secteur **Nca** correspond au club canin,
- le secteur **NL** correspond aux sports et loisirs,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

5. Les Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet des dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe I du présent Règlement**.

6. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales au **Titre VI, Annexe II du présent Règlement**.

7. Les éléments de paysage et de patrimoine (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III du présent Règlement**.

8. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (article L. 151-13 du Code de l'urbanisme)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Titre VI, Annexe IV du présent Règlement**.

Article 4

Définitions

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc. L'abri de jardin constitue une annexe*.

Accès

Accès du terrain : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour l'application des articles n°13 de chaque Règlement de zone, l'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière*, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès principal est celui par lequel la desserte principale est assurée. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est le débouché sur la voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés.

L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Activités de diversification de l'exploitation agricole

Dans le respect du paragraphe II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, les activités de diversification de l'exploitation agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (logements étudiants...), de logements (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings), voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher*,
- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

Alignement

Il correspond à la limite entre la propriété privée, et les voies et emprises publiques.

Annexe

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

Pour bénéficier de règles qui leur sont propres, le présent Règlement distingue deux types d'« annexes » :

- les « annexes détachées » de la construction principale*,
- les « annexes accolées » à la construction principale*.

Le terme « annexes » recouvre les deux notions d'« annexes détachées » et d'« annexes accolées ».

Annexe accolée

L'annexe accolée est définie dans la rubrique « *Annexe* ».

Annexe détachée

L'annexe détachée est définie dans la rubrique « *Annexe* ».

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1,5 mètre des façades*. L'attique ne constitue pas un élément de façade*. La hauteur* de l'attique ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Balcon

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le nu de la façade*.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives* (fonds de parcelle, limites latérales), si le balcon dépasse de plus de 1 mètre le nu de la façade*, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des constructions}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Commerce de détail

Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée. En particulier, ne relèvent pas du commerce de détail, l'hôtellerie, la restauration, les garages...

Construction

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

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher* au sens du Code de l'Urbanisme.

On distingue :

- les constructions principales*, comprenant ou non des volumes secondaires*,
- les annexes*, comprenant les annexes détachées* et les annexes accolées*.

Construction à caractère patrimonial

Sont considérées comme constructions à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, celles :

- repérées au Plan de zonage du PLU au titre des « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* »,
- ayant un caractère patrimonial et ne constituant pas une ruine*.

Construction existante

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

Construction principale

Les constructions principales sont les constructions* qui ne constituent pas une annexe*.

Les constructions principales regroupent les principales fonctions d'usage, et sont de dimension plus importante que les annexes*.

Les constructions principales peuvent comporter des volumes secondaires*.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 (modifié par l'arrêté du 22 mars 2024) a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme.

Liste des 5 destinations :

- Exploitation agricole et forestière

- Habitation
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Liste des sous-destinations par destinations :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Précisions : cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Précisions : cette sous-destination comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- *les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;*
- *les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;*
- *les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.*
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des résidences hôtelières à vocation sociale...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et

de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Précisions : cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Précisions : cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Précisions : cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

- Hôtels : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.

- Autres hébergements touristiques : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :

1. les résidences de tourisme (articles L. 321-1 à L. 321-4 du code du tourisme),
2. les villages de vacances (article L. 325-1 du code du tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code du tourisme),
3. les maisons familiales de vacances (articles D. 325-13 à D. 325-22 du code du tourisme).

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Précisions : l'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Précisions : cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Précisions : cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Précisions : cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Précisions : cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Précisions : cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

- Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...).

- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « *Équipement d'intérêt collectif et services publics* ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Précisions : cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Précisions : cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Précisions : cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

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

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, balcons, débords de toiture, protection solaire, volets... dans la limite de 1 mètre de dépassement et ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

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

L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, y compris les matériaux isolants et les revêtements muraux extérieurs.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Emprises publiques

Voir la définition de « *Voies et emprises publiques* ».

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces perméables

Espaces permettant l'infiltration de l'eau pluviale : espaces non bâtis, non bitumés, non recouverts d'un matériau empêchant l'infiltration de l'eau pluviale (matériaux tels que bâches plastiques, toitures végétalisées, béton non poreux...).

Extension

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

Façade

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

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 20 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise en sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Les saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, terrasses, balcons, pignons ne sont pas inscrits à l'intérieur du gabarit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par

rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur à l'égout du toit qui s'entend calculée au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Lorsque les terrains sont en pente, les façades* des constructions sont divisées pour le calcul de la hauteur*, en sections dont aucune ne peut dépasser 20 mètres de longueur. La côte de hauteur* de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

La règle générale consiste à prendre la mesure du sol naturel au centre de gravité de la plateforme (par ex : croisement des diagonales dans le cas d'un plan quadrilatère).

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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale*, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale*.

Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération réalisée dans le cadre d'un permis valant division, d'un permis groupé, d'un lotissement, ou d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont l'emprise foncière est au moins de 2 500 m².

Elle porte sur l'aménagement en vue de la construction de terrains constituant un groupe « homogène ».

Plusieurs opérations d'ensemble peuvent être successivement autorisées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

Ruines

Sont considérées comme ruines les constructions suivantes :

- celles ne disposant pas de plus de deux murs porteurs,
- ou celles dont la hauteur moyenne est inférieure à 2 mètres.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Soutènement

Le soutènement a pour objet de maintenir les terres. En raison de sa fonction, un soutènement ne constitue pas un élément de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Surface de plancher

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

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

Unité commerciale

Une unité commerciale est définie par la présence d'une caisse et une entrée / sortie du public individualisée donnant sur un espace extérieur ou intérieur.

Unité foncière

Est considérée comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sont prises en compte pour la surface de l'unité foncière, les parties grevées par un emplacement réservé, ou un Espace Boisé Classé.

Voies et emprises publiques

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

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

S'il est prévu un emplacement réservé pour voie ou emprise publique, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions* : la règle s'applique à partir de la limite de l'emplacement réservé et non à partir de l'alignement*.

Volume secondaire

Un volume secondaire est une partie de la construction principale*, lié par un lien fonctionnel à la construction principale*, et de dimension réduite par rapport à la construction principale*.

Article 5

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 **Droit de reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

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

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

Article 7 **Ouvrages spécifiques**

Les dispositions des articles 1 à 15 du règlement de chaque zone ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques, sauf si le règlement de zone en dispose autrement.

Sont considérés comme « ouvrages spécifiques », les installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt général (exploitation du trafic ferroviaire, assainissement, eau potable, eau pluviale, éolienne, électricité, gaz, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, postes de transformation, réserve incendie, station de relevage, bloc sanitaire public, abris bus, abris vélos...) et aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Sont également considérés comme « ouvrages spécifiques », les constructions relevant de la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Article 8 **Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les « **Périmètres des OAP sectorielles – Secteurs stratégiques** » et les « **Périmètres des OAP sectorielles – Petits secteurs en milieu urbain** » figurant au Plan de zonage du PLU indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs.

Les « **OAP thématiques - Trame verte et bleue** » portent sur l'ensemble de la commune pour les chapitres associés aux « **Réservoirs de biodiversité** » et aux « **Corridors écologiques** » ; elles ne concernent que les zones **U** et **AU** pour le chapitre « **La nature en ville** ».

Les « **OAP thématiques - Principes d'aménagement** » s'appliquent à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble*, permis groupés, lotissements, ZAC, et aux secteurs inclus dans les « **OAP sectorielles - Secteurs stratégiques** », sauf pour le secteur de la ZAC du « Centre-bourg » qui dispose de ses propres règles et orientations.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Article 9 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 151-21 du Code de l'urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans ce cas, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du secteur concerné sauf si le règlement de zone ou le document graphique du Plan de zonage en dispose autrement.

Article 10 **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

A l'intérieur des bandes de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 12 février 2004 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère.

Article 11 **Marges de recul**

Règles générales

Sont interdits dans les marges de recul portées au Plan de zonage, toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes* isolés.

Y sont autorisés :

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support,
- d) les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique si le règlement de zone les y autorisent,
- e) l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 3 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Lorsque le Plan de zonage mentionne une distance minimale à respecter liée à une marge de recul, cette distance se substitue à celles figurant aux articles 4 et 5 dans les règlements de zone.

Règles particulières

1. Marges de recul associées à la loi Barnier

En plus des règles générales, **le long de la RN 165 et de la RD 15, il est fait application de la loi Barnier** (articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme).

Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent en dehors des espaces urbanisés sur une distance de 100 mètres de l'axe de la **RN 165** en tant que route express, et de 75 mètres de l'axe de la **RD 15** classées route à grande circulation, y compris les bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales et dans les marges de recul portées le long de la **RN 165** et de la **RD 15**, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité (le Rapport de présentation du PLU expose les Dossiers de dérogation à la loi Barnier) :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement* par rapport aux voies, à l'exclusion de la construction d'une habitation.
- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) d) et e), les constructions et installations de toute nature, soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

2. Marges de recul associées au Règlement de la voirie départementale

En plus des règles générales et dans les marges de recul portées au Plan de zonage du PLU s'applique **le Règlement de la voirie départementale**. En particulier, celui-ci classe la **RD 15**

en voie principale (hors agglomérations, recul de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie), et les **RD 115** et **RD 51** en voies secondaires (hors agglomérations, recul de 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 15 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la voie). Le long des autres départementales hors agglomérations, le recul est de 10 mètres par rapport à l'emprise départementale.

Ces marges de recul sont des zones non ædificandi mesurées depuis l'axe de la voie et s'appliquent hors limites d'agglomération.

A noter que la **RD 15** est à la fois concernée par la loi Barnier en tant que Route à grande circulation, et par le Règlement de la voirie départementale qui la classe en voie principale.

3. Zones non ædificandi et non sylvandi associées au transport de gaz

Deux servitudes d'utilité publique sont associées aux canalisations de gaz traversant le territoire communal : la servitude **I1** relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz, et la servitude **I3** relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Les annexes du PLU présentent l'ensemble des servitudes d'utilité publique sur le territoire communal. En particulier y figurent les zones non ædificandi et non sylvandi associées à la servitude **I3**, ainsi que les règles d'implantations associées à la servitude **I1**. Y figurent également les obligations d'informer NaTran (anciennement GRDF) et la réglementation anti-endommagement.

Article 12 **Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers**

L'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime énonce un principe général de réciprocité en matière d'exigence de distance entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers et réciproquement.

Les extensions* des constructions existantes* ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres défini ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante. Toutefois, une extension réduisant l'inter-distance pourra être acceptée s'il est fait la démonstration qu'aucune autre possibilité d'extension n'existe.

Ces règles s'appliquent également aux bâtiments et installations agricoles dont la cessation d'activité a moins de 2 ans. Au-delà, ces règles cessent de s'appliquer, même si la sous-destination demeure une « *Exploitation agricole* ».

Les bâtiments et installations agricoles devront être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zones **U**, **1AU** et **2AU**.

Article 13 **La Trame Verte et Bleue (L. 151-23)**

La Trame Verte et Bleue composée de continuités écologiques regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire.

Les secteurs repérés au Plan de zonage du PLU au titre de la « Trame Verte et Bleue » relevant de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- a) Ces secteurs ne sont pas urbanisables. Toutefois, les constructions suivantes sont autorisées, dès lors que leur édification prend en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages :
 - les extensions et annexes* des constructions existantes dans les limites fixées par le règlement de la zone correspondante,
 - les constructions agricoles et forestières,
 - les ouvrages spécifiques (voir article 7 des Dispositions générales du présent Règlement).

- b) Les captages d'eau sont possibles.
- c) Les nouvelles infrastructures traversant la trame verte et bleue devront dans leurs aménagements permettre d'assurer les continuités écologiques.
- d) Les activités agricoles et aquacoles sont possibles au sein de la trame verte et bleue.

Article 14 **Les zones humides (L. 151-23)**

Les zones humides figurant au Plan de zonage sont protégées. Toute atteinte à leur fonctionnement est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet.

Les zones humides sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, les constructions de toute nature...

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

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

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent Règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). La police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ; à défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de l'Odét, approuvé par arrêté préfectoral du 20 février 2017, précise les mesures de protection pour les zones humides qui concernent l'ensemble du territoire communal ; extrait du Règlement du SAGE :

« Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, lorsqu'elle est soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du même code, est interdite sur l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf si :

- le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,*
- le nouveau projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales,*
- le nouveau projet concerne une extension de bâtiment existant ou une création de bâtiment, à usage public ou d'intérêt économique,*
- le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide.*

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies pour :

- éviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité technico-économique de s'implanter en dehors des zones humides ;*
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;*
- à défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet en compensation des impacts résiduels. Elles doivent respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation. Elles doivent obtenir un gain écologique (biodiversité et en terme de fonctionnalités hydrauliques : rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration...).*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires respectent les conditions suivantes :

- la mesure compensatoire s'applique de préférence sur l'emprise même du projet. Si cela n'est pas possible, elle s'applique de préférence sur une zone humide ou un secteur situé sur le même sous bassin versant ou sur un sous bassin versant limitrophe dans le périmètre du SAGE,*
- la compensation en surface doit être au minimum de 200% dans tous les cas,*
- la mesure compensatoire est prioritairement orientée vers la restauration de zones humides existantes ou ayant perdu leur fonctionnalité, en vue de retrouver une fonctionnalité au moins équivalente à celle de la zone détruite ou dégradée,*
- l'échéance de la mise en œuvre des mesures compensatoires est précisée (préalablement à leur destruction dans la mesure du possible, délai maximum de 3 ans),*
- la définition d'une durée minimale de gestion (à minima 20 ans), c'est-à-dire une durée pendant laquelle les espaces acquis au titre des mesures compensatoires feront l'objet d'une gestion écologique favorable à l'espèce ou au milieu considérés. »*

Article 15 Les cours d'eau (L. 151-23)

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Ils font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de **10** mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les zones **A** et **N**, et de **5** mètres dans les zones **U** et **AU**.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :

- Les constructions* et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (moulin, lavoir...), sans aggravation vers le cours d'eau.
- L'extension* mesurée des constructions existantes*, sans aggravation vers le cours d'eau, lorsque la configuration de la construction* et des lieux empêche une extension* hors de la marge de recul.
- Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, et des « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement, et notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de mobilité active.

De même, un cours d'eau non inventorié par la Police de l'Eau, ne figurant pas au Plan de zonage du PLU mais présentant toutes les caractéristiques d'un cours d'eau (présence de berges et d'une faune piscicole, substrat différencié, écoulement distinct des périodes de précipitations) se verra appliquer la législation relative au cours d'eau (article R. 214-1 du Code de l'Environnement, Loi sur l'Eau), ainsi que la réglementation spécifique au cours d'eau définie dans le PLU en vigueur.

Article 16 **Les Espaces Boisés Classés (L. 113-1)**

Les **espaces boisés classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent Règlement.

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 constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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. De ce fait, 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 Plan de zonage du présent PLU sauf exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 17 **Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)**

Le Plan de zonage du PLU identifie les bois, haies bocagères et alignements d'arbres inventoriés sur la commune et les représente par une trame spécifique identifiée au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres existants sont à préserver ainsi que **les talus** qui leurs sont associés. Ils seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes. A titre d'exemple, pourra être autorisée si elle est justifiée la création d'une emprise pour une voie nouvelle, une liaison douce, l'accès à un terrain...

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt paysager et environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel (exemples : celles participant à un corridor écologique, ou situées en tête des cours d'eau, ou les haies parallèles aux courbes de niveau limitant l'érosion des sols, ou les haies renforçant la connexion entre les haies et/ou les bois existants, etc.), et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Le Plan de zonage identifie également **des bois** protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, pour leur qualité paysagère ou présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage 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 dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du Code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires : replanter sur une surface au moins équivalente un boisement d'essences locales diversifiées et principalement constitué de feuillus.

Article 18 **Traitement des limites parcellaires**

Clôre les parcelles n'est pas une obligation.

Les murs de pierres ou de moellons existants seront maintenus et entretenus, sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction. Le rehaussement des murs de pierres ou moellons avec des blocs de béton est interdit.

Les aménagements suivants sont interdits :

- Les plaques en béton sauf en soubassement.
- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings),
- Les matériaux de fortune (bâche, canisse, haies artificielles),
- Les haies monospécifiques de conifères (thuya, cyprès) et de lauriers (palme, sauge, du Portugal...).
- Les bambous en limite avec l'espace public.

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau (voir OAP thématiques).
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures et portails sont d'un style simple et constitués de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant.

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec la clôture. Ils auront une hauteur maximale similaire à celle de la clôture.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture ou en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les dispositifs mis en œuvre pour souligner les limites séparatives devront laisser passer la **petite faune** (voir OAP thématiques) : passage minimum de 20 cm par 20 cm au ras du sol tous les 5 mètres environ, privilégier les haies vives ou des dispositifs doublés d'une haie vive.

Pour des opérations d'aménagement d'ensemble* et dans les « OAP sectorielles – Secteurs stratégiques », il pourra être autorisé ou imposé des clôtures de nature différente de celles prévues

dans le règlement de chaque zone, à conditions qu'elles présentent une qualité d'ensemble et qu'elles soient en harmonie avec le paysage environnant.

Les dispositions réglementaires concernant les clôtures ne s'appliquent pas au traitement des limites parcellaires des **équipements**.

En limites des voies publiques, les clôtures ne devront présenter aucun danger pour la circulation des piétons, des véhicules et des autres usagers.

Les hauteurs :

- **Sur voie et emprise publique*** la hauteur de la clôture se calcule par rapport au niveau de l'emprise publique qui jouxte la clôture.

Dans le cas d'un soutènement* rendu nécessaire du fait de la topographie, la hauteur de la clôture se calculera par rapport au niveau du soutènement* situé au droit de la clôture.

- **En limite séparative***, la hauteur des clôtures se calcule par rapport au niveau du terrain naturel.
- **La hauteur d'un mur de soutènement*** se calcule par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur maximale du mur de soutènement* sera de 1 mètre.

Pour tous les types de clôtures (agricoles ou non) :

Nonobstant les règles ci-dessus, l'article L. 372-1 du Code de l'environnement s'applique. Il comporte notamment les dispositions suivantes :

Extrait de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme [...] permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »

« Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;*
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;*
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;*
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;*
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. »*

Article 19

Les espaces libres

Le traitement des espaces libres* doit faire l'objet d'un soin particulier car ces espaces participent à la qualité paysagère, urbaine, environnementale du territoire. L'aménagement veillera à favoriser l'intégration de la construction dans son environnement, offrir un cadre de vie de qualité, participer à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales et répondre aux évolutions climatiques.

L'aménagement des espaces libres privilégiera les surfaces perméables et les aménagements paysagers de pleine terre.

Une intégration paysagère des installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc., sera à rechercher.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement feront l'objet d'une intégration paysagère. Elles seront conçues pour limiter leur impact visuel.

A l'exception des stationnements souterrains ou semi-enterrés, les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum. Le présent paragraphe ne se substitue pas à l'application de l'article R. 111-25-8 du Code de l'Urbanisme dédié à certains types d'aires de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne, prenant en compte la biodiversité, les évolutions climatiques et le cycle de l'eau. Les plantations ne seront pas obligatoirement implantées entre les places de stationnement mais rentreront dans une composition d'ensemble qui leur offrira suffisamment d'espace pour pousser dans de bonnes conditions et favorisera la création de zones ombragées.

La composition paysagère prendra en compte le cycle de l'eau : les revêtements perméables seront privilégiés (pavés joints enherbés ou en gravillons, enherbement renforcé, gravillons stabilisés par des alvéoles...). Les surfaces revêtues de matériaux imperméables comme l'enrobé seront limitées aux zones de circulation et de manœuvre.

Les aires de stockage

D'une manière générale, les aires de dépôts ou stockages divers seront aménagées et préférentiellement masquées par des haies vives, sinon par des aménagements paysagers conçus en accord avec le site ou aménagées dans des constructions prévues à cet effet.

Le choix des essences à planter

Les essences locales ou ayant des exigences de milieu similaires. La composition des espaces libres s'inscrira en harmonie avec l'environnement du site. Les feuillus seront plantés de préférence aux résineux. Les plantes mellifères et nourricières enrichiront la palette végétale.

L'aménagement des espaces libres devra être composé des trois strates de végétation (arborée, arbustive et herbacée) et favoriser la biodiversité. Les plantations monospécifiques seront évitées car souvent pauvres en biodiversité, fragiles pour résister aux ravageurs, aux champignons ou autres nuisibles, voire interdites lorsqu'elles sont constituées d'essences allergènes, notamment en milieu urbain et dans les zones à urbaniser.

Les plantes allergisantes

Afin de lutter contre le développement des allergies liées au pollen, les plantations monospécifiques allergisantes en linéaire ou en surface est interdite en milieu urbain ou dans les zones à urbaniser (zones **U** et **AU**).

Cette interdiction concerne les essences ayant un « *Potentiel allergisant fort* » et celles ayant un « *Potentiel allergisant modéré* » suivant les listes établies par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) et figurant en annexe du présent Règlement. Pour les essences ayant un « *Potentiel allergisant faible à négligeable* » définies par le RNSA (voir annexe du Règlement), il est déconseillé de les regrouper.

Pour réduire les allergies, les aménagements paysagers doivent présenter une diversité d'espèces qui participera également à la biodiversité et à la qualité des paysages.

Les plantes invasives

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Conservatoire botanique national de Brest (CBNB) a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du présent Règlement sous la forme de tableaux. Les espèces qui y sont inventoriées comme « *Plantes invasives avérées* » sont interdites ; celles figurant comme « *Plantes invasives potentielles* » sont déconseillées.

Article 20**Le patrimoine architectural et urbain**

Les « **Eléments de patrimoine et de paysage à protéger** », identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir l'annexe n°3 du présent Règlement), sont repérés au Plan de zonage du PLU.

Il sera rappelé que les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les travaux portant sur ces éléments sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable ou à permis de construire R. 421-14, R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

Plusieurs mesures visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- **Le centre-bourg d'Ergué-Gabéric, la cité de Ker Anna et le site de Kerdévot** constituent des ensembles urbains de qualité repérés au Plan de zonage au titre des « *Secteurs patrimoniaux (L. 151-19 du CU)* » et par le secteur **UHa** pour le centre-bourg d'Ergué-Gabéric qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur.

Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

- **Les constructions à caractère patrimonial*** (voir définition article 4 des « *Dispositions générales* » du présent Règlement) et notamment ceux repérés au Plan de zonage au titre des « *Constructions à caractère patrimonial (L. 151-19 du CU)* » devront respecter les conditions suivantes :
 - Les bâtiments patrimoniaux sont à conserver ou à restaurer.
 - Les travaux d'extension et d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques patrimoniales, culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits*, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes... En particulier, les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.
 - Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture d'origine.
 - Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.
 - Les travaux de mise aux normes et/ou de mises en sécurité sont autorisés et devront respecter au mieux les qualités architecturales de la construction*.
 - Les constructions à caractère patrimonial* sont à conserver ou à rénover dans le respect des qualités architecturales et patrimoniales de la construction*. Seules peuvent être autorisées, les démolitions :
 - nécessaires à la mise en valeur de la construction*,
 - nécessaires à la mise aux normes et/ou à la mise en sécurité de la construction*,
 - pour un état de ruine* constaté.
- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.
- A titre d'information, les périmètres des Monuments historiques figurent au Plan de zonage.

Article 21 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'une construction existante* à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, un dépassement des règles de chacune des zones pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques** : un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction ou de ne pas gêner la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la « règle alternative » précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.
- **Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport au recul des limites séparatives*, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.
- **Article 7 - Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol* générée par le dépassement de 30 centimètres maximum nécessaires pour la rénovation thermique ou phonique des constructions existantes* ne sera pas prise en compte dans le calcul des emprises au sols des règles de zone.
- **Articles 8 - Hauteur des constructions** : un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou de la construction existante* si sa hauteur dépasse déjà ou va dépasser les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.

Article 22 **Mobilités actives**

Le Plan de zonage fait apparaître les « ***Itinéraires de mobilités actives existantes*** » et les « ***Itinéraires de mobilités actives à créer*** ». Tout projet devra tenir compte de ces itinéraires, pour maintenir leur continuité et pour compléter le maillage de mobilité active existante. Le tracé des mobilités actives existantes ou à créer pourra évoluer à condition que la continuité du parcours soit maintenue et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 23 **Stationnement**

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les établissements assurant **l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent Règlement, le constructeur est **autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres** de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit

de l'**obtention d'une concession** à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Pour les **surfaces commerciales et les équipements cinématographiques**, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.

Article 24 **Accès et desserte**

L'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme stipule :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article 25 **Secteurs soumis au risque d'inondation**

1. Tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) de Quimper, Ergué-Gabéric et Guengat**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 5 janvier 2025, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

Les PPRi sont sous tendus par un triple objectif :

- Renforcer la sécurité des personnes et des biens
- Favoriser le libre écoulement de l'eau
- Préserver les zones d'expansion des crues

Le PPRi est fondé essentiellement sur les principes énoncés par la circulaire du 24 janvier 1994, soit :

- Veiller à que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts,
- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones d'expansion des crues,
- Éviter tout remblaiement ou tout endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Le PPRi approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP) et est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Le Plan de zonage identifie les périmètres du PPRi pour information.

2. La réalisation de travaux ou d'aménagements autorisés doit être accompagnée de mesures de compensation des impacts hydrauliques. Ces compensations sont justifiées par la réalisation d'une étude hydraulique annexée à la demande de Permis de Construire.
3. La commune est considérée comme **Territoire à Risque Important d'inondation** (TRI). Le TRI identifie plusieurs niveaux de risque sur le territoire. Le Plan de zonage identifie des « *Secteurs présentant un risque d'inondation* », à l'intérieur desquels il est interdit d'implanter :
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre ;
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;
 - de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;
 - de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes ;
 - de nouvelles constructions* ou extensions* qui augmenteraient pour un même établissement les capacités d'hébergement de personnes vulnérables (c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ou difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées...).
4. A titre d'information, le Plan de zonage fait également apparaître la limite « *AZI – Atlas des Zones Inondables* » des zones inondables issue de l'**Atlas des Zones Inondables** (AZI), et correspondant au cumul de plusieurs crues observées.

Article 26

Plan de secteur

Dans le cadre de la ZAC du Centre-bourg situé dans le Bourg d'Ergué-Gabéric, un Plan de secteur a été défini. Son périmètre figure au Plan de zonage. Le Plan de secteur figure à l'annexe VIII du présent Règlement. Les dispositions figurant dans ce Plan de secteur doivent être appliquées.

Article 27

Centralités commerciales, Pôle de commerces, et Zone d'aménagement commercial

En dehors des secteurs repérés au titre des « Centralités commerciales » figurant au Plan de zonage du PLU, les règles suivantes s'appliquent :

La construction de commerce de moins de 400 m² de surfaces de plancher* (création ou transformation de bâtiment existant) est interdite. Pour les projets réunissant plusieurs unités commerciales*, la surface de plancher* associée à chaque unité commerciale* sera intégrée comme base de calcul. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création d'unités commerciales* de moins de 400 m² adossée à une activité de production (existante à la date d'entrée en vigueur du SCoT) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En dehors des secteurs repérés au titre des « Centralités commerciales » et de la « Zone d'aménagement commercial » figurant au Plan de zonage du PLU, les règles suivantes s'appliquent :

Les commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher* sont interdits.

Dans un « Pôle de commerces » figurant au Plan de zonage du PLU, les règles suivantes s'appliquent :

- Les commerces de moins de 400 m² de surface de plancher* sont interdits.
- L'ensemble des commerces inscrits dans le « Pôle de commerces » figurant au Plan de zonage du PLU ne doit pas dépasser 1 000 m² de surface de plancher*. Les commerces autres que de détail* ne sont pas concernés par cette limite supérieure.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que la destination future ne soit pas une activité de production ou de stockage.

Dans la « Zone d'aménagement commercial » figurant au Plan de zonage du PLU, les règles suivantes s'appliquent :

- possibilité de se renouveler à surface équivalente à la date d'approbation du SCoT,
- ne dispose pas de droit à construire supplémentaire,
- la surface maximale par unité est de 2 000 m² de surface de plancher*. Les surfaces considérées sont les surfaces de plancher* totales nécessaires à l'opération à l'exclusion des bureaux quand ils sont à l'étage.

Article 28 **Sites et sols pollués**

La loi du 12 juillet 2010 dite du Grenelle II a créé au sein du Code de l'Environnement deux nouveaux articles L. 125-6 et L. 125-7 relatifs à l'information des tiers sur d'éventuelles pollutions des sols, leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et l'information des acquéreurs et des locataires.

Le Rapport de présentation du PLU y consacre un chapitre: « Pollutions des sols et anciens sites industriels ». Il recense 1 site BASOL, 14 sites CASIAS et 1 Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement

Le SIS figure en annexe du PLU (arrêté, fiche et carte).

Article 29 **Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

1. Conformément à la délibération du 24 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal, outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Conformément à la délibération du 27 Janvier 2014 prise en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, outre les hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont constituées des zones suivantes :

- la zone d'habitat **UH**,
- la zone d'équipements **UL**,
- la zone d'activités **UI**.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UH

ZONE UH

Nota

La zone **UH** a vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle est composée des secteurs suivants :

- Le secteur **UH_a** correspond aux centres urbains qui se caractérisent par un type d'urbanisation relativement dense, en ordre continu.
- Le secteur **UH_b** correspond aux autres secteurs urbains principalement dédiés à de l'habitat.
- Le secteur **UH_{ci}** correspond aux cimetières.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UH 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées (✓) les sous-destinations* suivantes :

DESTINATIONS	Secteur	Secteur	Secteur			
• Sous-destinations	UHa	UHb	UHci			

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

• Exploitation agricole						
• Exploitation forestière						

HABITATION

• Logement	✓	✓				
• Hébergement	✓	✓				

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

• Artisanat et commerce de détail	✓	✓				
• Restauration	✓	✓				
• Commerce de gros						
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓				
• Cinéma	✓	✓				
• Hôtel	✓	✓				
• Autres hébergements touristiques	✓	✓				

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓			
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓			
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓				
• Salles d'art et de spectacles	✓	✓				
• Équipements sportifs	✓	✓				
• Lieux de culte	✓	✓	✓			
• Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓			

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

• Industrie						
• Entrepôt						
• Bureau	✓	✓				
• Centre de congrès et d'exposition	✓	✓				
• Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓				

Article UH 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements ou utilisation du sol qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations ou avec le caractère architectural environnant, en particulier **les installations classées** entraînant l'instauration d'un périmètre de protection.
2. **La construction d'annexes*** avant la réalisation de la construction principale*.
3. La création de **terrains de camping et de caravaning** ainsi que les **parcs résidentiels de loisirs**.
4. L'implantation de **résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs**, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
5. **Les éoliennes**.
6. **L'ouverture et l'extension de mines et carrières**.
7. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
8. **Les exhaussements et affouillements des sols** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UH 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés. Le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.
2. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les garages collectifs de caravanes et les constructions à usage de stationnement de véhicules ouvertes au public.
4. Dans le secteur **UHb**, les annexes détachées* dans la limite de **2**.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 11 « *Marge de recul* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Règles générales

- Les constructions*, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent être implantées par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes ou futures :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UHa	à l'alignement* (sauf pour les annexes détachées*)
UHB	entre 0 et 5 mètres (sauf pour les annexes*)
UHci	à un minimum de 3 mètres
Pour toute la zone UH, dans les « Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » figurant au Plan de zonage	Il n'est pas fixé de règle particulière.

- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux règles présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- **Pour les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.
- **Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment** et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, la construction devra respecter ce retrait ou le retrait dominant pour assurer une meilleure intégration urbaine.
- **Dans le cas de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.
- **Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant** pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle générale fixée au premier point de ce paragraphe (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction s'implantera en retrait d'au moins **12 mètres** à compter de l'alignement* de la voie.

3. Dans tous les cas, y compris dans les « Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » figurant au Plan de zonage :

Afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum pourra être imposé.

Article UH 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Pour les secteurs UHa et UHB :**1.1 Règles générales**

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, doivent être implantées **en limite séparative*** ou avec un recul minimal de **3 mètres**.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

1.2 Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- **Pour les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul minimal de 3 mètres, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative*.
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble***, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- **Dans le cas de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.
- **Pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles** (forme triangulaire ou irrégulière) et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du PLU, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- **Sur les parcelles existantes de moins de 15 mètres de large** à la date de l'approbation de la révision du PLU, le recul minimal est porté à **1 mètre**.

Dans les « *Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » figurant au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle générale ni de règle alternative.

2. Pour le secteur UHci :

2.1 Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2.2 Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- **Pour les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul minimal de 3 mètres, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative*.
- **Pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles** (forme triangulaire ou irrégulière) et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du PLU, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- **Sur les parcelles existantes de moins de 15 mètres de large** à la date de l'approbation de la révision du PLU, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- Sur la ou les limites séparatives* où existe **un immeuble mitoyen** également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent, la construction en limite séparative* adossée à la construction mitoyenne est autorisée.

3. Pour l'ensemble des secteurs de la zone UH, y compris dans les « Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques » figurant au Plan de zonage :

- Peut être autorisée **en limites séparatives*, les annexes*** (garage, atelier, remise...). La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m², leur hauteur à l'égout du toit inférieur à 3,5 mètres, et leur hauteur au faîtage inférieur à 6 mètres.
- **Les abris de jardin** devront respecter un recul minimum de **1 mètre** par rapport aux limites séparatives*. De plus, dans le secteur **UH_a**, et dans les « *Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques* » figurant au Plan de zonage, les abris de jardin pourront s'implanter en limite séparative*.
- Un recul minimal pourra être autorisé ou imposé aux annexes* **pour conserver en limite séparative* un talus ou une haie existante** à la date d'approbation du PLU.

- Dans tous les cas, afin de conserver aux constructions voisines existantes **un apport de lumière naturelle suffisant**, un recul minimum pourra être imposé.

Article UH 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UH 7 **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UH 8 **Hauteur des constructions**

1. Règles générales

- Les constructions ne pourront dépasser un rez-de-chaussée avec un étage, et un attique* ou un étage aménagé dans les combles (R+1+A/C). La hauteur* maximale des constructions (hors attique*), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **6,5 mètres** à l'égout du toit ou **7 mètres** à l'acrotère.
- **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble* portant sur une surface de terrain de plus de 5 000 m²**, les constructions ne pourront dépasser un rez-de-chaussée avec deux étages, et un attique* ou un étage aménagé dans les combles (R+2+A/C). La hauteur* maximale des constructions (hors attique*), calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **9,5 mètres** à l'égout du toit ou **10 mètres** à l'acrotère.
- **Dans le cas de terrain en pente**, les façades* des constructions* sont divisées pour le calcul de la hauteur*, en sections dont aucune ne peut dépasser 20 mètres de longueur. La côte de hauteur* de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

2. Règles alternatives

Il pourra être autorisé ou imposé un dépassement de la hauteur* maximale :

- En vue d'harmoniser les hauteurs* avec celles des constructions environnantes.
- En cas d'extension* d'une construction existante* pour rester en harmonie avec la hauteur* de la construction existante*.
- Pour permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente.
- Pour permettre la réalisation du nombre d'étages autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol, notamment dans le cas de terrain* en pente.

Article UH 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 20 Le patrimoine architectural et urbain* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. 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.

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

2. A l'intérieur du périmètre des monuments historiques

2.1 Constructions à vocation d'« *habitation* » ou de « *bureaux* »

Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci et seront caractérisées principalement par :

- Des plans rectangulaires pour le bâtiment principal et/ou un assemblage orthogonal de rectangles (sauf si les caractéristiques de la parcelle empêchent cette disposition).
- Une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus haut que large.
- Des toitures à deux pentes symétriques voisines de 45° ; les croupes pouvant être tolérées sur les volumes secondaires* si elles sont en nombre réduit.
- Des cheminées en maçonnerie.
- Des rez-de-chaussée de plain-pied dont le niveau ne devra pas dépasser 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux.
- Des ouvertures en toiture qui ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit.
- Des toitures en ardoises, en matériaux de même teinte ou en chaume.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus "traditionnel", intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale - si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

La construction d'habitation individuelle sur sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisée que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus de 1,5 mètre la voie d'accès) et à la condition que les eaux de ruissellement de la rampe d'accès au sous-sol puissent être évacuées naturellement hors du sous-sol. Dans tous les cas, le rez-de-chaussée de la construction pris en son milieu ne sera pas à plus de 0,30 mètre du terrain naturel avant travaux.

2.2 Constructions autres que celles destinées à l'« *habitation* » et aux « *bureaux* »

Les annexes* devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant fortement conseillés (dans certains cas pourront être autorisés des toits à une seule pente),
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente,
- des murs en pierre ou enduits, ou en bardage.

Les constructions d'annexes* telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec de moyens de récupération ou avec des matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...) sont interdites.

3. Les clôtures

Pour rappel, les règles de l'« *Article 18 Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas **1,80 mètre**.

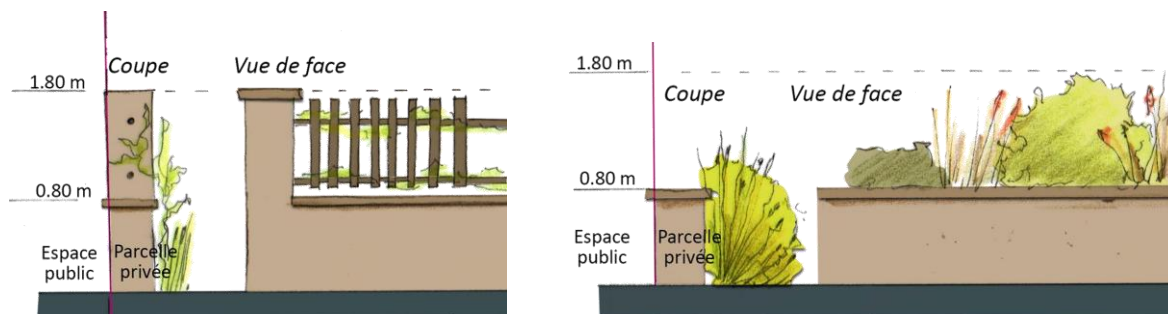
Pour des raisons de sécurité, des raisons techniques et/ ou de cohérence architecturale ou urbanistique (ex : continuité d'un alignement...), la clôture pourra avoir une hauteur différente.

3.1 En limite des voies et emprises publiques

En limite des voies et emprises publiques, les clôtures devront être aménagées sous la forme suivante :

Secteur UHa

- **D'un mur** de pierres ou de maçonnerie enduit, doublé ou non d'une haie ou d'un massif arbustif planté à l'intérieur de la parcelle.
- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** pouvant être surmonté de lisses ou d'une grille et être doublé ou non d'une haie, ou d'un massif arbustif, plantée à l'intérieur de la parcelle.



Secteur UHb

- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** pouvant être surmonté de lisses ou d'une grille et être doublé ou non d'une haie, ou d'un massif arbustif, plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois**. Les panneaux ajourés composés de lattes verticales seront privilégiés. La clôture en bois pourra être doublée ou non d'une haie ou d'un massif arbustif planté à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une composition végétale**, haies taillées ou haies vives d'essences adaptées au contexte locale, d'un massif arbustif ou de plantes vivaces, doublée ou non d'un grillage.

3.2 En limite séparative

Cette limite sera traitée préférentiellement sous forme d'une composition végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une ganivelle.

3.3 En limite avec les zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage ou d'une ganivelle.

4. Les soutènements*

4.1 En limite du domaine public

Secteur UHa

Lorsqu'un raccord de niveaux est nécessaire entre le niveau de la parcelle et celui du domaine public, il sera géré sous forme soit :

- **D'un talus planté** : des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus. A l'intérieur de la parcelle, en retrait des végétaux, un grillage ou une ganivelle pourra être implanté.
- **D'un mur de soutènement*** : le mur de soutènement* sera réalisé en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit.

Si un mur de clôture est autorisé, la hauteur cumulée du mur de soutènement* et du mur de clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre, et ces deux murs devront être traités de la même manière, soit en pierre, soit maçonné et recouvert d'un enduit.

Secteur UHb

En plus des dispositifs précédemment cités pour le secteur **UHa**, en secteur **UHb** le soutien des terres pourra être assuré par des traverses paysagères.

Article UH 10 Réalisation d'aires de stationnement

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

1. Les normes minimales exigées sont indiquées aux paragraphes suivants :**1.1 Pour les constructions à usage de « logement » individuel :**

- **2 places** de stationnement pour véhicule par logement.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* et pour les lots libres (et non pour l'habitat dense type maisons de ville, habitat intermédiaire...) ces **2 places** seront à réaliser sur une emprise privative non close, sauf dans le secteur **UHa**.

- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

1.2 Pour les constructions à usage de « logement » collectif :

- **2 places** de stationnement pour véhicule par logement (sauf dans le secteur **UHa**, pour lequel il ne sera exigé que **1,5 place** de stationnement par logement arrondi au chiffre supérieur).

Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Cette norme est également applicable dans le cas d'affectation pour un usage de « *logement* » d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation, sauf dans le secteur **UHa**.

- **1 emplacement** pour deux-roues par logement.

1.3 Pour les constructions à usage d'« hébergement » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1 place** pour 4 chambres ou logements.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.4 Pour les constructions à usage d'« artisanat et de commerce de détail » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule exigées est fonction de la surface de plancher* (ventes et réserves) :
 - moins de 150 m² : **aucune place** n'est exigée,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 400 m² : **1 place** de stationnement par 30 m² (*des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de sa fréquentation*),
 - pour les surfaces supérieures à 400 m² de surface de plancher* (vente et réserves), le nombre des places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1.5 Pour les constructions à usage d'« *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » et de « *bureaux* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule pour 40 m² de surface de plancher*. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

1.6 Pour les constructions à usage de « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.7 Pour les constructions à usage d'« *hôtel* » ou d'« *autre hébergement touristique* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule pour 2 chambres.

1.8 Pour les constructions à usage de « *restauration* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche même incomplète de 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant compté à partir de 100 m² (exemples : 99 m² => 0 place, 100 m² => 1 place, 121 m² => 3 places).
- **1 emplacement** deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

1.9 Pour les constructions à usage de « *cinéma* », de « *salles d'art et de spectacles* », d'« *équipements sportifs* », de « *lieux de culte* », d'« *autres équipements recevant du public* », et d'« *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1 place** de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 200 m² de surface de plancher*.

1.10 Constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.

2. Modalités d'application

2.1 Pour rappel, les règles de l'« *Article 23 Stationnement* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou un emplacement clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'« *habitat* », d'« *industrie* », d'« *artisanat et de commerce de détail* », d'« *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* », de « *bureaux* » et pour les « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* », un local clos et couvert devra être aménagé.

Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter

marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2.3 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il pourra être exigé des stationnements supplémentaires.

2.4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

2.5 Dans les cas de réhabilitation, de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

2.6 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, se référer au paragraphe traitant du stationnement à l'article 14 du présent chapitre.

3. Exception

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UH 11 Espaces libres et plantations

- Pour rappel, les règles de l'« *Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L.113-1)* », de l'« *Article 17 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)* » et de l'« *Article 19 Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.
- Les espaces libres* communs seront aménagés en espaces verts, aires de jeux, de loisirs, de plein air, etc., et groupés en des ensembles cohérents sur le plan de l'aménagement. Des adaptations à cette règle pourront être apportées dans le cas d'opérations dont la très faible importance ne justifie pas l'application rigoureuse de cette règle ou pour des considérations d'urbanisme dûment motivées.
- Dans le secteur UHb, un minimum de **10%** de la superficie totale du terrain objet de l'opération ou du permis sera traité en espaces verts de pleine terre.

Article UH 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UH 13 **Accès et voirie**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 24 Accès et desserte* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. **Les caractéristiques des accès** doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au minimum **3,5 mètres de largeur** de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la réputation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

3. **Le permis de construire peut être subordonné** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.).
4. **Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies** ou portions de voies désignées au Plan de zonage comme « *Création d'accès nouveaux interdits* », sauf autorisation du Département pour les voies départementales.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

5. **Pour des raisons de sécurité**, le portail pourra être imposé avec un recul suffisant par rapport à l'alignement* pour permettre le stationnement de véhicule à partir de la rue sans avoir à ouvrir le portail.

Article UH 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

1. Adduction en eau potable :

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

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées prioritairement par absorption sur le terrain d'assise de la construction. Si ce dispositif est insuffisant ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront raccordées, après autorisation expresse de l'autorité compétente, au réseau public s'il existe, ou dans le cas contraire au caniveau ou au fossé. En aucun cas, les eaux pluviales ne devront ruisseler directement sur la voie publique. Le cas échéant, le traitement des eaux pluviales sera exigé.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage).
- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

Tous projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Commune, dès sa mise en place.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels. En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper Bretagne Occidentale au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Annexes sanitaires :

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage, de fibres optiques et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

6. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

Article UH 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** est une zone affectée aux activités de sports et de loisirs, aux équipements et aux équipements de tourisme.

La zone **UL** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **ULa** correspond aux activités de sports et de loisirs, aux équipements et aux équipements de tourisme,
- le secteur **ULj** correspond aux jardins familiaux.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UL 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées (✓) les sous-destinations* suivantes :

DESTINATIONS	Secteur	Secteur				
• Sous-destinations	ULa	ULj				

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

• Exploitation agricole						
• Exploitation forestière						

HABITATION

• Logement						
• Hébergement						

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

• Artisanat et commerce de détail						
• Restauration						
• Commerce de gros						
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
• Cinéma	✓					
• Hôtel						
• Autres hébergements touristiques	✓					

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓					
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓				
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓					
• Salles d'art et de spectacles	✓					
• Équipements sportifs	✓					
• Lieux de culte						
• Autres équipements recevant du public	✓	✓				

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

• Industrie						
• Entrepôt						
• Bureau						
• Centre de congrès et d'exposition						
• Cuisine dédiée à la vente en ligne						

Article UL 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol qui n'est pas directement lié ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. **Les aires de camping et de caravanning** ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping.
3. **L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs**, groupées.
4. **Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.**
5. **L'ouverture et l'extension de mines et carrières.**
6. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
7. **Les exhaussements et affouillements des sols** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UL 3 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions**

Sont admis sous réserve d'une intégration paysagère et dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

- Les aires de stationnement.

1. Dans le secteur ULa

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, les équipements (dont ceux liés aux loisirs et de détente et au tourisme) et les constructions directement liées à leur fonctionnement.

2. Dans le secteur ULj

Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension de **jardins familiaux** et en particulier, les abris de jardin et les constructions et extensions de bâtiments communs d'intérêt public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 11 « *Marge de recul* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* devront être implantées à **3 mètres** au moins de l'alignement des voies publiques ou privées ou emprises publiques* existantes ou futures.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Pour les **extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.

Article UL 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales

- A moins que le bâtiment à construire ne **jouxe** la limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Pour les **extensions de constructions existantes*** ne respectant pas les règles générales, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.

Article UL 6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 7 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **ULj**, l'emprise au sol* des abris de jardins ne doit pas dépasser **9 m²**.

Article UL 8 Hauteur des constructions

Dans le secteur **ULj**, la hauteur maximale des abris de jardins, calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **3 mètres**.

Article UL 9 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour rappel, les règles figurant à l'« *Article 20 Le patrimoine architectural et urbain* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

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.

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

1. Les clôtures

Pour rappel, les règles de l'« *Article 18 Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Article UL 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

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

1. Les normes minimales exigées sont indiquées aux paragraphes suivants :

1.1 Pour les constructions à de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule pour 40 m² de surface de plancher*.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.
- Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

1.2 Pour les constructions à usage « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.3 Pour les constructions à usage de « cinéma », d'« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », de « salles d'art et de spectacles », d'« équipements sportifs », et d'« autres équipements recevant du public » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1 place** de stationnement pour véhicule par unité de 20 personnes accueillies.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 200 m² de surface de plancher*.

1.4 Constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.

2. Modalités d'application

2.1 Pour rappel, les règles de l'« *Article 23 Stationnement* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

2.2 **Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues** sont les suivantes : soit la création d'un local ou un emplacement clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », un local clos et couvert devra être aménagé.

Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

2.3 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il pourra être exigé des stationnements supplémentaires.

2.4 Lorsqu'une construction comporte plusieurs sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

2.5 Dans les cas de réhabilitation, de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

2.6 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, se référer au paragraphe traitant du stationnement à l'article 14 du présent chapitre.

3. Exception

L'usage d'une aire de stationnement mutualisé, lorsqu'elle est possible, sera privilégié. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnement existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UL 11 Espaces libres et plantations

1. Pour rappel, les règles de l'« *Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L.113-1)* », de l'« *Article 17 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)* » et de l'« *Article 19 Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

Article UL 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UL 13 Accès et voirie

Pour rappel, les règles de l'« *Article 24 Accès et desserte* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. **Les caractéristiques des accès** doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au minimum **3,5 mètres** de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la réputation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.
3. **Le permis de construire peut être subordonné** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.)
4. **Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies** ou portions de voies désignées au Plan de zonage comme « *Création d'accès nouveaux interdits* », sauf autorisation du Département pour les voies départementales.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.
5. **Pour des raisons de sécurité**, le portail pourra être imposé avec un recul suffisant par rapport à l'alignement* pour permettre le stationnement de véhicule à partir de la rue sans avoir à ouvrir le portail.

Article UL 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

1. Adduction en eau potable :

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

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées prioritairement par absorption sur le terrain d'assise de la construction. Si ce dispositif est insuffisant ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront raccordées, après autorisation expresse de l'autorité compétente, au réseau public s'il existe, ou dans le cas contraire au caniveau ou au fossé. En aucun cas, les eaux pluviales ne devront ruisseler directement sur la voie publique. Le cas échéant, le traitement des eaux pluviales sera exigé.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage)

- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

Tous projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Commune, dès sa mise en place.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels. En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper Bretagne Occidentale au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Annexes sanitaires :

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage, de fibres optiques et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

6. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

Article UL 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UI

ZONE UI

Nota

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel ou artisanal dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.

Elle comporte les secteurs suivants :

- Le secteur **UIa** correspondant au poste de transformation de Squividan.
- Le secteur **UIb** correspond à l'accueil de commerce et de bureaux compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **UIc** correspond à l'accueil de commerce, d'activités et d'équipements.
- Le secteur **UId** correspond à l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **UIcfi** correspond aux citoyens français itinérants (gens du voyage), et anticipe le déplacement programmé de cette aire d'accueil en l'orientant vers la vocation du secteur **UIc** pour l'accueil de commerce, d'activités et d'équipements.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UI 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées (✓) les sous-destinations* suivantes :

DESTINATIONS	Secteur	Secteur	Secteur	Secteur	Secteur	
• Sous-destinations	Ula	Ulb	Ulc	Uld	Ulcfi	

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

• Exploitation agricole						
• Exploitation forestière						

HABITATION

• Logement						
• Hébergement						

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

• Artisanat et commerce de détail		✓	✓		✓	
• Restauration		✓	✓		✓	
• Commerce de gros			✓	✓	✓	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	✓		✓	
• Cinéma						
• Hôtel			✓		✓	
• Autres hébergements touristiques						

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	✓		✓	
• Salles d'art et de spectacles						
• Équipements sportifs						
• Lieux de culte						
• Autres équipements recevant du public					✓	

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

• Industrie	✓	✓	✓	✓	✓	
• Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	
• Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	
• Centre de congrès et d'exposition						
• Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓	✓	✓	✓	

Article UI 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. **L'ouverture et l'extension de mines et carrières.**
2. **Les terrains de camping et de caravanage** ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
3. Le **stationnement isolé de caravanes** pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non, à l'exception de ceux visés à l'article UI 3.
4. **Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports**, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
5. Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol, et à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.

Article UI 3 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. **Le stationnement isolé de caravanes** pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, sur les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés. (Le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux).
2. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement, ou lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation de travaux visant à réduire des nuisances phoniques, ainsi qu'à la réalisation d'aires de stationnement, de bassins de retenue d'eaux pluviales de réserves d'eau pour la défense incendie ou la réalisation de travaux d'infrastructures routières.
3. Dans les secteurs **Ulc** et **Ulcfi**, les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension des **stationnements de véhicules**.
4. Dans les secteurs **Ulb** et **Uld**, les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts compatibles avec un quartier d'habitation.
5. Dans le secteur **Ulcfi**, les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un terrain familial ou d'une aire d'accueil des citoyens itinérants français (**gens du voyage**).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 4 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 11 « *Marge de recul* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. **Règles générales**
 - Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes ou futures.

- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions de constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin **de contribuer à une harmonie d'ensemble**, la construction devra respecter ce retrait ou le retrait dominant pour assurer une meilleure intégration urbaine.
- Dans le cas **de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant devra être respecté pour assurer leur préservation.
- Pour les constructions destinées à la production d'énergie (trackers...), le recul minimal est porté à **2 mètres**.

Article UI 5 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul minimal de 3 mètres, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative*.
- Pour **les opérations d'aménagement d'ensemble***, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- Pour des raisons **topographiques ou de configuration des parcelles** (forme triangulaire ou irrégulière, largeur inférieure à 15 mètres...), et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date de l'approbation de la révision du PLU, le recul minimal est porté à **1 mètre**.
- Sur la ou les limites séparatives latérales où **existe un immeuble mitoyen** également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent, sous réserve de la réalisation de mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).
- Dans le cas **de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.

3. **Dans tous les cas**

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

Article UI 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës, quelle qu'en soit la nature et l'importance, devront être séparées en tout point d'une distance minimale de **3** mètres.

Article UI 7 **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UI 8 **Hauteur des constructions**

1. Dans les secteurs **UIa** et **UIc**, il n'est pas fixé de règle de hauteur.
2. Dans le secteur **UIb**, la hauteur maximale des futures constructions, mesurée par rapport au niveau moyen du sol après aménagement sous l'emprise du bâtiment, est fixée à **9** mètres à l'égout du toit et à **9,5** mètres à l'acrotère, hors éléments techniques particulier (antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, garde-corps...). Toutefois, les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU pourront déroger à cette limite de hauteur, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction existante.
3. Dans le secteur **UId**, la hauteur maximale des futures constructions, mesurée par rapport au niveau moyen du sol après aménagement sous l'emprise du bâtiment, est fixée à **12** mètres à l'égout du toit et à **12,5** mètres à l'acrotère, hors éléments techniques particulier (antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, garde-corps...). Toutefois, les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU pourront déroger à cette limite de hauteur, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction existante.
4. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de **50** mètres à partir du sol naturel.

Article UI 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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.

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

Dans tous les cas, la qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les constructions d'annexes* telles que abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

2. Volumétries

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée et pourront avoir un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation du secteur.

Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel, intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale, si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.

Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

3. Toitures

Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faible pente dissimulées de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum autorisée) dans le cas d'architecture contemporaine et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.

La palette utilisée s'étalera de gris à noir. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres).

Les toitures végétalisées sont encouragées.

Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

4. Couleurs

Les couleurs des matériaux de parement (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. Ces couleurs seront choisies dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site.

L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.

L'emploi d'une couleur spécifique à une activité ou à une marque ne pourra excéder 20% du développement des façades (implantation privilégiée en bandeau, en partie haute du bâtiment).

Les couleurs des toitures seront dans les teintes foncées.

Dans les secteurs **U1a**, **U1c**, et **U1d**, la couleur des bâtiments y compris les menuiseries seront limitées et devront être présentées dans une gamme de gris (gris clair à gris foncé), tandis que les couleurs claires ou vives seront limitées, afin d'avoir un impact moindre dans le paysage et se fondre dans la végétation en place. Elles pourront être autorisées, mais dans le cadre d'un projet architectural global.

5. Les clôtures

Pour rappel, les règles de l'« *Article 18 Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

Les clôtures auront une hauteur maximale de **1,80 mètre** sauf pour des raisons de sécurité liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

Les clôtures seront composées **d'un grillage ou d'une grille de couleur sombre** monté sur des poteaux métalliques de couleur identique ou d'une clôture **en bois** de qualité. La mise en

place d'un accompagnement végétal de la clôture est fortement conseillée surtout lorsque le linéaire de clôture est important, pour en atténuer la présence visuelle et pour le rôle écologique des végétaux. L'accompagnement végétal sera composé d'essences locales.

5.1 En limite avec les zones A et N

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage ou d'une ganivelle.

Des adaptations à ces règles pourront toutefois être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

6. Les soutènements*

6.1 En limite du domaine public

Lorsqu'un raccord de niveaux est nécessaire entre le niveau de la parcelle et celui du domaine public, il sera géré sous forme soit :

- **d'un talus planté** : des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus.
- **soit d'un mur de soutènement*** : le mur de soutènement* sera réalisé en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit.

Article UI 10 **Réalisation d'aires de stationnement**

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

1. Les normes minimales exigées sont indiquées aux paragraphes suivants :

1.1 Pour les loges de gardiennage :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par loge de gardiennage.
- **1 emplacement** pour deux-roues par loge de gardiennage.

1.2 Pour les constructions à usage d'« artisanat et de commerce de détail » :

- Le nombre de places de stationnement pour véhicule exigées est fonction de la surface de plancher* (ventes et réserves) :
 - moins de 150 m² : **aucune place** n'est exigée,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 400 m² : **1 place** de stationnement par 30 m² (*des normes différentes pourront être acceptées pour tenir compte de la nature du commerce et de sa fréquentation*),
 - pour les surfaces supérieures à 400 m² de surface de plancher* (vente et réserves), le nombre des places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1.3 Pour les constructions à usage d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et de « bureaux » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule pour 40 m² de surface de plancher*. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

1.4 Pour les constructions à usage de « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche de 100 m² de surface de plancher*.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Pour les constructions à usage d'« *industrie* », de « *commerce de gros* », d'« *entrepôt* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule et **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*.
- **1 emplacement** pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

1.6 Pour les constructions à usage d'« *hôtel* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule pour 2 chambres.

1.7 Pour les constructions à usage de « *restauration* » :

- **1 place** de stationnement pour véhicule par tranche même incomplète de 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant compté à partir de 100 m² (exemples : 99 m² => 0 place, 100 m² => 1 place, 121 m² => 3 places).
- **1 emplacement** deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

1.8 Constructions destinées à d'autres usages :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil et de leur type d'activité.

2. Modalités d'application

2.1 Pour rappel, les règles de l'« *Article 23 Stationnement* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

2.2 Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou un emplacement clos, facilement accessible et ayant une surface minimale de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux-roues que de places requises.

Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'« *industrie* », d'« *artisanat et de commerces de détail* », d'« *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* », et de « *bureaux* », un local clos et couvert devra être aménagé.

2.3 Toutefois, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire pourra moduler ces normes dans le cas où des parkings proches offriraient un nombre de places conséquent. Elle pourra également imposer ou autoriser un nombre de places différent en fonction de la nature des activités.

2.4 Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il pourra être exigé des stationnements supplémentaires.

2.5 Lorsqu'une construction comporte plusieurs sous-destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

2.6 Dans les cas de réhabilitation, de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes*, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

2.7 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, se référer au paragraphe traitant du stationnement à l'article 14 du présent chapitre.

3. Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs activités, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé.

Article UI 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, les règles de l'« *Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L.113-1)* », de l'« *Article 17 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)* » et de l'« *Article 19 Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. Espaces libres*

Un minimum du terrain objet de l'opération ou du permis sera traité en espaces verts de pleine terre :

- **secteur UIb** : 15% de la superficie totale,
- **secteurs UIa, UIc, UIcfi et UID** : 10% de la superficie totale.

Toutefois, 20% des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.

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

Article UI 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Pour rappel, les « *OAP thématiques - Principes d'aménagement* » ont un chapitre dédié à « *L'énergie* ».

Section III - Équipement et réseaux

Article UI 13 Accès et voirie

Pour rappel, les règles de l'« *Article 24 Accès et desserte* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

- 1. Pour être constructible**, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2. Les caractéristiques des accès** doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au moins **4 mètres** de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

3. **Le permis de construire peut être subordonné** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique (par exemple, accès imposé sur des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.).

4. **Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies** ou portions de voies désignées au Plan de zonage comme « *Création d'accès nouveaux interdits* », sauf autorisation du Département pour les voies départementales.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

5. **Pour des raisons de sécurité**, le portail pourra être imposé avec un recul suffisant par rapport à l'alignement* pour permettre le stationnement de véhicule à partir de la rue sans avoir à ouvrir le portail.

Article UI 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

1. Adduction en eau potable :

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

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées prioritairement par absorption sur le terrain d'assise de la construction. Si ce dispositif est insuffisant ou en cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront raccordées, après autorisation expresse de l'autorité compétente, au réseau public s'il existe, ou dans le cas contraire au caniveau ou au fossé. En aucun cas, les eaux pluviales ne devront ruisseler directement sur la voie publique. Le cas échéant, le traitement des eaux pluviales sera exigé.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage)
- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite...).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.

- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

Tous projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Commune, dès sa mise en place.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels. En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper Bretagne Occidentale au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Le cas échéant, le rejet au réseau public des eaux résiduaires des établissements industriels ou artisanaux peut être subordonné à un prétraitement approprié.

4. Annexes sanitaires :

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage, de fibres optiques et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

6. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

Article UI 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** correspondent à des secteurs destinés à être urbanisés.

Les zones à urbaniser **AU** sont constituées des zones suivantes :

- les zones **1AU** directement urbanisables,
- les zones **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisés.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone.

Le secteur **1AU** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **1AUHb**, à vocation principale d'habitat,
- le secteur **1AUIc**, destiné à l'accueil d'activités économiques.

Les constructions* et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent Règlement et être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il convient d'y éviter les constructions* anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation du secteur **1AU** est conditionnée par la mise en place d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de tout ou partie du secteur ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent Règlement.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées les sous-destinations suivantes :

Les sous-destinations* autorisées sont celles correspondant à la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUHb** ⇒ **UHb**...).

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Les types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Les types d'occupations et d'utilisations du sol interdits sont ceux correspondant à la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUHb** ⇒ **UHb**...).

Article 1AU 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

L'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, les opérations de plus d'un hectare devront nécessairement faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

Toute opération compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :

- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers),
- que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.

Les types d'occupations ou d'utilisations du sol autorisés sur le terrain sont ceux correspondant à la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUHb** ⇒ **UHb**...).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 4 à 1AU 12

Les règles relatives aux « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » correspondent à la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUHb** ⇒ **UHb**...).

Section III - Équipement et réseaux

Articles 1AU 13 à 1AU 15

Les règles relatives aux « Equipements et réseaux » correspondent à la zone **U** affectée du même indice (exemple : **1AUHb** ⇒ **UHb**...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone **2AU** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AUH**, à vocation principale d'habitat,
- le secteur **2AUI**, destiné à l'accueil d'activités économiques,
- le secteur **2AUL**, à vocation principale de sports, de loisirs et d'équipements.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 Destinations et sous-destinations

Seule est autorisée la sous-destination « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 3.
2. Les extensions* et les changements de destination des constructions existantes*.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
6. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
7. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

Article 2AU 3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les affouillements et exhaussements des sols :
 - s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - liés à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique,
 - liés à des « ouvrages spécifiques » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement,
 - liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
2. Pour rappel, les « Ouvrages spécifiques » figurant à l'article 7 des Dispositions générales du Règlement sont autorisés. En particulier, la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
3. Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation, les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 2AU 4 à 2AU 12

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Section III - Equipement et réseaux

Articles 2AU 13 à 2AU 15

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone agricole **A** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** correspond aux secteurs agricoles interdisant de nouvelles constructions agricoles,
- les secteurs **As** liés aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :
 - le secteur **As1** correspond sur Menez Kerdévot à de la réparation et vente de matériel agricole,
 - le secteur **As2** correspond sur Lesteriou à un dépôt de presse,
 - le secteur **As3** correspond sur Stang Quéau à une entreprise de travaux publics,
 - le secteur **As4** correspond sur la Croix Saint-André à un séchoir à grain,
 - le secteur **As5** correspond sur Troland Vihan à une meunerie.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées (✓) les sous-destinations* suivantes :

DESTINATIONS	Secteur	Secteur	Secteur	Secteurs	Secteurs
• Sous-destinations	Aa	Ab	As1	As2 et As5	As3 et As4

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

• Exploitation agricole	✓	✓	✓	✓	✓
• Exploitation forestière	✓	✓			

HABITATION

• Logement	✓	✓	✓		
• Hébergement					

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

• Artisanat et commerce de détail			✓		
• Restauration					
• Commerce de gros					
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓			
• Cinéma					
• Hôtel					
• Autres hébergements touristiques	✓	✓			

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
• Salles d'art et de spectacles					
• Équipements sportifs					
• Lieux de culte					
• Autres équipements recevant du public					

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

• Industrie			✓	✓	✓
• Entrepôt	✓	✓		✓	
• Bureau	✓	✓			
• Centre de congrès et d'exposition					

- | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|
| • Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|

Article A 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les constructions*, extensions* et changement de destination et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de ceux admis à l'article A 3.
2. **L'ouverture et l'extension de mines et carrières.**
3. **Les éoliennes** de plus de 12 mètres.
4. **L'aménagement de terrains de camping**, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole* et sous réserve d'une simple mise à disposition de terrain sans aménagement d'équipements.
5. **L'aménagement de terrains de caravanes**, à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole* et sous réserve d'une simple mise à disposition de terrain sans aménagement d'équipements.
6. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
7. **Les exhaussements et affouillements des sols** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
8. **Dans les secteurs Aa et Ab, les constructions forestières** sauf les extensions des constructions forestières existantes à la date d'approbation du PLU.
9. **Dans le secteur Ab, les constructions agricoles** sauf les extensions des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
10. **Dans les secteurs As1, As2, As3, As4 et As5, les centrales au sol photovoltaïques, l'agrivoltaïsme, et les unités de méthanisation.**

Article A 3 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : articles L. 111-3 du Code Rural et R. 111-2 du Code de l'Urbanisme) :

- **Les centrales au sol photovoltaïques** sous réserve :
 - de ne pas compromettre la pérennité d'une exploitation agricole,
 - de préserver les terres ayant une bonne qualité agronomique,
 - d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
 - et de l'accord préalable de la Commune.
- **L'agrivoltaïsme**, à condition que l'installation n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol et son potentiel agronomique. Tout projet agrivoltaïque est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).
- **Les unités de méthanisation** sous réserve :
 - de s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole,
 - d'une production majoritairement associée au recyclage des produits agricoles,

- d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement,
- et de l'accord préalable de la Commune.
- **La restauration et la réhabilitation des constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
- **Le changement de destination* de constructions à caractère patrimonial* existantes*** à la date d'approbation du PLU en « *logement* », en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », en « *autres hébergements touristiques* », et dans les secteurs **Aa** et **Ab** en « *entrepôts* », sous réserve cumulativement :
 - de cessation de l'activité agricole ou forestière sur site depuis au moins deux ans,
 - de préserver le caractère architectural originel de la construction,
 - que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 60 m²,
 - d'assurer une intégration paysagère,
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière et la protection des milieux naturels.
- **L'extension mesurée des « logements »** existants* à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que la construction d'origine fasse un minimum de 60 m² de surface de plancher*,
 - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que la surface de plancher* de la construction après extension ne dépasse pas 250 m²,
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- **La construction ou l'extension d'annexes* (y compris les piscines) aux « logements »** existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur une unité foncière* différente de celle où est située le logement principal,
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que l'annexe ne constitue pas un nouveau logement,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- **Les piscines** liées à un « *logement* » ou à un « *autre hébergement touristique* ».
- **Les ouvrages spécifiques** tels que définis à l'article 7 des Dispositions générales du présent Règlement.
- Pour rappel, les règles de l'« **Article 12 Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers** » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.
- Pour rappel également, **le changement de destination est soumis à l'avis conforme** de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

1. Dans le secteur Aa :

- **Les constructions, restaurations, extensions de bâtiments et installations liés et nécessaires aux « exploitations agricoles »**, y compris les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
- **Les constructions et installations liées à des activités de diversification de l'exploitation agricole***, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation. Ces constructions à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sont autorisées à condition

qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- **Le changement de destination* de constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU repérées au Plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, constituant une construction à caractère patrimonial*, pour les « *exploitations agricoles* » y compris les activités de diversification de l'exploitation agricole*, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole.
- **Le « logement » des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des « exploitations agricoles ».** Cette construction devra être réalisée sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation. Le « logement » pourra également être créé par changement de destination*.

L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 50 mètres des constructions d'exploitation. Toutefois dans le cas d'un groupement, un 2^{ème} logement de fonction pourra être autorisé sur le site d'exploitation aux mêmes conditions.

- **Les installations classées liées aux « exploitations agricoles »** de la zone.
- **L'extension mesurée des constructions des « exploitations forestières » existantes*** à la date d'approbation du PLU.

2. Dans le secteur **Ab** :

- **L'extension mesurée des constructions des « exploitations agricoles » existantes*** à la date d'approbation du PLU.
- **L'extension mesurée des constructions des « exploitations forestières » existantes*** à la date d'approbation du PLU.

3. Dans le secteur **As1** :

- Sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de l'« *artisanat et le commerce de détail* » et de l'« *industrie* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 14.

4. Dans les secteurs **As2** et **As5** :

- Sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de l'« *industrie* » et des « *entrepôts* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 14.

5. Dans les secteurs **As3** et **As4** :

- Sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de l'« *industrie* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 14.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 11 « *Marge de recul* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent être implantées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes ou futures.
- Cette distance minimale est portée à **2 mètres** pour les annexes*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions* des constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de **contribuer à une harmonie d'ensemble**, la construction devra respecter ce retrait ou le retrait dominant pour assurer une meilleure intégration urbaine.
- Dans le cas **de haies ou de talus** existants qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.

Article A 5 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, lorsqu'elles ne **jouxtent** pas les limites séparatives*, devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres**.
- Cette distance minimale est portée à **1 mètre** pour les annexes*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative*.
- Dans le cas **de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.

3. Dans tous les cas

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

Article A 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 7 **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol* de **nouveaux logements liés aux « exploitations agricoles »** n'excédera pas **100 m²**.
- L'emprise au sol* des **extensions (hors annexes*) aux « logements » existants** à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux « *exploitations agricoles* » ne devra pas dépasser **30%** de l'emprise au sol d'origine et dans la limite de **50 m²** en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol* maximale pour les **annexes* liées aux « logements » existants** à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux « *exploitations agricoles* », ne doit pas dépasser **30 m²**. De plus, il est autorisé une emprise au sol* maximale de **50 m²** pour les piscines.
- Dans les secteurs **Aa** et **Ab**, l'emprise au sol* totale des **extensions liées aux « exploitations forestières »**, n'excédera pas **20%** de la surface de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans le secteur **Ab**, l'emprise au sol* totale des **extensions liées aux « exploitations agricoles »**, n'excédera pas **20%** de la surface de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans les secteurs **As1** et **As2** l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser **200 m²** d'emprise au sol*.
- Dans le secteur **As3** l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser **20 m²** d'emprise au sol*.
- Dans le secteur **As4** l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser **3 000 m²** d'emprise au sol* pour l'ensemble des 2 secteurs **As4**.
- Dans le secteur **As5** l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser **500 m²** d'emprise au sol*.

Article A 8 **Hauteur des constructions**

La hauteur* maximale des extensions* liées aux « *logements* » ne peut excéder celle de la construction existante* à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser **9 mètres** au faitage.

Les annexes* des « *logements* » ne devront pas dépasser **4 mètres** de hauteur* totale.

Dans les secteurs **As1**, **As2**, **As3**, **As4** et **As5**, la hauteur est limitée à celle des constructions existantes* dans le secteur.

Article A 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 20 Le patrimoine architectural et urbain* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. 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.

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

2. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

3. Les clôtures

Pour rappel, les règles de l'« *Article 18 Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

3.1 Les clôtures non agricoles

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 mètre**. Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

3.1.1 En limite avec le domaine public

- **D'un talus planté.**
- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** pouvant être surmonté de lisses ou d'une grille et être doublé d'une haie, ou d'un massif arbustif, plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois.** Les panneaux ajourés composés de lattes verticales seront privilégiés ou les lisses. Elle sera accompagnée d'une composition végétale.
- **D'une ganivelle**, accompagnée ou non d'une composition végétale.
- **D'une composition végétale**, haies taillées ou haies vives d'essences adaptées au contexte locale, d'un massif arbustif ou de plantes vivaces, doublée ou non d'un grillage, ou d'une clôture en bois composée de 2 ou 3 lisses horizontales, ou d'une ganivelle.

Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

3.1.2 En limite séparative

- **D'un talus planté.**
- **D'un muret** en pierres sèches n'excédant pas une hauteur de **0,80 m**, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être doublée d'une haie plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois**, accompagnée ou non d'une composition végétale. Les panneaux ajourés composés de lattes verticales seront privilégiés ou les lisses. Elle sera accompagnée d'une composition végétale.
- **D'une ganivelle**, accompagnée ou non d'une composition végétale.
- **D'une composition végétale** champêtre (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple, ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre), ou d'une ganivelle, noyé dans la végétation.

3.1.3 En limite avec le milieu agricole et naturel

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'une ganivelle.

3.1.4 Des adaptations à ces règles pourront être autorisées **pour des raisons de sécurité.**

3.1.5 Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3.2 Les clôtures agricoles

Il n'est pas exigé de règle particulière.

4. Les soutènements*

4.1 En limite des voies et emprises publiques

Lorsqu'un raccord de niveaux est nécessaire entre le niveau de la parcelle et celui des voies et emprises publiques, il sera géré sous forme d'un talus planté. Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus.

Article A 10 Réalisation d'aires de stationnement

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

Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales. Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération. L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article A 11 Espaces libres et plantations

Pour rappel, les règles de l'« *Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L.113-1)* », de l'« *Article 17 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)* » et de l'« *Article 19 Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. En dehors des exploitations agricoles et forestières, les **installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux** telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc. pourront faire l'objet d'une demande par l'Autorité compétente d'une intégration paysagère.

Article A 12 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Section III - Équipement et réseaux

Article A 13 **Accès et voirie**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 24 Accès et desserte* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. **Les caractéristiques des accès** doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au moins **4 mètres** de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

3. **Le permis de construire peut être subordonné** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.)
4. **Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies** ou portions de voies désignées au Plan de zonage et situées hors agglomération.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

5. **Pour des raisons de sécurité**, le portail pourra être imposé avec un recul suffisant par rapport à l'alignement* pour permettre le stationnement de véhicule à partir de la rue sans avoir à ouvrir le portail.

Article A 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

1. Adduction en eau potable :

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

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

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction et non sur le domaine public.

Tous projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Commune, dès sa mise en place.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper Bretagne Occidentale au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Annexes sanitaires :

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage, de fibres optiques et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A 15 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** est la zone naturelle et forestière correspondant 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.

La zone **N** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspond aux espaces naturels à protéger,
- le secteur **Nca** correspond au club canin,
- le secteur **NL** correspond aux sports et loisirs,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur le secteur de Kerdévot.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « *Dispositions générales* ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 Destinations et sous-destinations

Seules sont autorisées (✓) les sous-destinations* suivantes :

DESTINATIONS	Secteur	Secteur	Secteur	Secteur		
• Sous-destinations	Na	Nca	NL	Ns		

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

• Exploitation agricole	✓					
• Exploitation forestière	✓					

HABITATION

• Logement	✓			✓		
• Hébergement						

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

• Artisanat et commerce de détail		✓				
• Restauration				✓		
• Commerce de gros						
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓			✓		
• Cinéma						
• Hôtel				✓		
• Autres hébergements touristiques	✓			✓		

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓		
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
• Salles d'art et de spectacles						
• Équipements sportifs			✓			
• Lieux de culte						
• Autres équipements recevant du public		✓	✓			

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

• Industrie						
• Entrepôt	✓					
• Bureau	✓	✓				
• Centre de congrès et d'exposition						
• Cuisine dédiée à la vente en ligne						

Article N 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les constructions*, extensions* et changement de destination et utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux admis à l'article N 3.
2. **L'ouverture et l'extension de mines et carrières.**
3. **Les éoliennes** de plus de 12 mètres.
4. **Les centrales au sol photovoltaïques.**
5. **L'agrivoltaïsme.**
6. **Les unités de méthanisation.**
7. **L'aménagement de terrains de camping**, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.
8. **L'aménagement de terrains de caravanes**, à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'exploitation agricole*.
9. **Les dépôts sauvages** de ferraille, matériaux de démolition, déchets et biens de consommation inutilisables.
10. **Les exhaussements et affouillements des sols** visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des « *Ouvrages spécifiques* » tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
11. **Dans le secteur Na, les constructions agricoles** sauf les extensions des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
12. **Dans le secteur Nca, les occupations et utilisations liées à un club canin**, sauf celles autorisée à l'article N 3.
13. **Dans le secteur Ns, les unités de méthanisation.**

Article N 3 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration paysagère dans le site :

- **La restauration et la réhabilitation des constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
- **Le changement de destination* de constructions à caractère patrimonial* existantes*** à la date d'approbation du PLU en « *logement* », en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », en « *autres hébergements touristiques* », et dans le secteur **Na** en « *entrepôts* », sous réserve cumulativement :
 - de cessation de l'activité agricole ou forestière sur site depuis au moins deux ans,
 - de préserver le caractère architectural originel de la construction,
 - que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 60 m²,
 - d'assurer une intégration paysagère,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière et la protection des milieux naturels.
- **L'extension mesurée des « logements »** existants* à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que la construction d'origine fasse un minimum de 60 m² de surface de plancher*,
 - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,

- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que la surface de plancher* de la construction après extension ne dépasse pas 250 m²,
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- **La construction ou l'extension d'annexes* (y compris les piscines) aux « logements »** existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur une unité foncière* différente de celle où est située le logement principal,
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - que l'annexe ne constitue pas un nouveau logement,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- **Les piscines** liées à un « logement » ou à un « autre hébergement touristique ».
- **Les ouvrages spécifiques** tels que définis à l'article 7 des Dispositions générales du présent Règlement.
- Pour rappel, **le changement de destination est soumis à l'avis conforme** de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

1. Dans le secteur Na :

- **Les constructions, restaurations, extensions de bâtiments et installations liés et nécessaires aux « exploitations forestières ».**
- **Le changement de destination* de constructions existantes*** à la date d'approbation du PLU repérées au Plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, constituant une construction à caractère patrimonial*, pour les « exploitations forestières ».
- **Le « logement » des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des « exploitations forestières ».** Cette construction devra être réalisée sur la même unité foncière que les bâtiments d'exploitation. Le « logement » pourra également être créé par changement de destination*.

L'activité forestière doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 50 mètres des constructions d'exploitation. Toutefois dans le cas d'un groupement, un 2^{ème} logement de fonction pourra être autorisé sur le site d'exploitation aux mêmes conditions.

- **L'extension mesurée des constructions des « exploitations agricoles » existantes*** à la date d'approbation du PLU.
- **La réalisation d'aires de stationnement** sous réserve de ne pas dépasser dix places de stationnement par site.

2. Dans le secteur Nca, les aménagements, installations, travaux et dépôts nécessaires à un club canin.

3. Dans le secteur NL :

- L'aménagement **d'aires de jeux, de sports et de loisirs.**
- L'aménagement **d'aires de stationnement.**

4. Dans le secteur Ns :

- Sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension de la « *restauration* », des « *hôtels* » et des « *autres hébergements touristiques* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes*.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article N 14.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Pour rappel, l'application de ce chapitre est soumise à l'article 11 « *Marge de recul* » des Dispositions générales du présent Règlement.

1. Règles générales

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes ou futures.
- Cette distance minimale est portée à **2 mètres** pour les annexes*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul imposé, le recul sera au moins le même que celui des constructions existantes*.
- Lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de **contribuer à une harmonie d'ensemble**, la construction devra respecter ce retrait ou le retrait dominant pour assurer une meilleure intégration urbaine.
- Dans le cas **de haies ou de talus** existants qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.

Article N 5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Règles générales**

- Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, lorsqu'elles ne **jouxtent** pas les limites séparatives*, devront être implantées avec un recul minimum de **3 mètres**.
- Cette distance minimale est portée à **1 mètre** pour les annexes*.
- Les marges de reculs* figurant au Plan de zonage du PLU se substituent aux présentes règles générales.

2. Règles alternatives

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- Pour **les extensions des constructions existantes*** ne respectant pas le recul minimal imposé, les extensions devront se réaliser dans le prolongement du bâti existant sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative*.
- Dans le cas **de haies ou de talus existants** qu'il est préférable de conserver pour des raisons d'environnement, il pourra être demandé un recul suffisant pour assurer leur préservation.

3. Dans tous les cas

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

Article N 6 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 7 **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol* de **nouveaux logements liés aux « exploitations forestières »** n'excédera pas **100 m²**.
- L'emprise au sol* **des extensions (hors annexes*) aux « logements » existants** à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux « *exploitations forestières* » ne devra pas dépasser **30%** de l'emprise au sol d'origine et dans la limite de **50 m²** en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol* maximale pour les **annexes* liées aux « logements » existants** à la date d'approbation du PLU, y compris ceux liés aux « *exploitations forestières* », ne doit pas dépasser **30 m²**. De plus, il est autorisé une emprise au sol* maximale de **50 m²** pour les piscines.
- Dans le secteur **Na**, l'emprise au sol* totale des **extensions liées aux « exploitations agricoles »**, n'excédera pas **20%** de la surface de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans le secteur **Ns**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser **100 m²** d'emprise au sol*.

Article N 8 **Hauteur des constructions**

La hauteur* maximale des extensions* liées aux « *logements* » ne peut excéder celle de la construction existante* à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser **9 mètres** au faitage.

Les annexes* des « *logements* » ne devront pas dépasser **4 mètres** de hauteur* totale.

Dans le secteur **Ns**, la hauteur est limitée à celle des constructions existantes* dans le secteur.

Article N 9 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 20 Le patrimoine architectural et urbain* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. 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.

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

2. Les annexes* réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

3. Les clôtures

Pour rappel, les règles de l'« *Article 18 Traitement des limites parcellaires* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

3.1 Les clôtures non agricoles

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 mètre**. Le traitement des limites parcellaires devra respecter les dispositions suivantes :

3.1.1 En limite avec le domaine public

- **D'un talus planté.**
- **D'un muret** de pierres ou de maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de **80 cm** pouvant être surmonté de lisses ou d'une grille et être doublé d'une haie, ou d'un massif arbustif, plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois**, accompagnée ou non d'une composition végétale. Les panneaux ajourés composés de lattes verticales seront privilégiés ou les lisses. Elle sera accompagnée d'une composition végétale.
- **D'une ganivelle**, accompagnée ou non d'une composition végétale.
- **D'une composition végétale**, haies taillées ou haies vives d'essences adaptées au contexte locale, d'un massif arbustif ou de plantes vivaces, doublée ou non d'un grillage ou d'une clôture en bois composée de 2 ou 3 lisses horizontales.

Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des routes départementales.

3.1.2 En limite séparative

- **D'un talus planté.**
- **D'un muret** en pierres sèches n'excédant pas une hauteur de **0,80 m**, surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré. Il pourra être doublée d'une haie plantée à l'intérieur de la parcelle.
- **D'une clôture en bois**, accompagnée ou non d'une composition végétale. Les panneaux ajourés composés de lattes verticales seront privilégiés ou les lisses. Elle sera accompagnée d'une composition végétale.
- **D'une composition végétale** champêtre (haie mixte libre ou massif arbustif) doublée ou non d'un grillage souple ou d'une clôture en bois composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre), ou d'une ganivelle, noyé dans la végétation.

3.1.3 En limite avec le milieu agricole et naturel

La clôture sera traitée sous forme végétale, haie champêtre mixte, taillée ou libre, composées d'essences locales, doublée éventuellement d'un grillage ou d'une clôture en bois ou d'une ganivelle.

3.1.4 Des adaptations à ces règles pourront être autorisées **pour des raisons de sécurité**.

3.1.5 Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

3.2 Les clôtures agricoles

Il n'est pas exigé de règle particulière.

3.3 Pour tous les types de clôtures (agricoles ou non)

Nonobstant les règles ci-dessus, l'article L. 372-1 du Code de l'environnement s'applique. Il comporte notamment les dispositions suivantes :

Extrait de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme [...] permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »

« Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;*
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;*
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;*
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;*
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. »*

4. Les soutènements*

4.1 En limite des voies et emprises publiques

Lorsqu'un raccord de niveaux est nécessaire entre le niveau de la parcelle et celui des voies et emprises publiques, il sera géré sous forme d'un talus planté. Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus.

Article N 10 Réalisation d'aires de stationnement

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

Les places de stationnement réalisées en extérieur devront être aménagées avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales. Cette obligation ne porte pas sur les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, et rendues nécessaires par l'opération. L'infiltration n'est pas imposée dans le cas de sols naturels incompatibles avec une infiltration des eaux pluviales ; dans ce cas, le pétitionnaire devra apporter la preuve en fournissant une étude de sol.

Article N 11 **Espaces libres et plantations**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 16 Les Espaces Boisés Classés (L.113-1)* », de l'« *Article 17 Les bois, haies, talus et alignements d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23)* » et de l'« *Article 19 Les espaces libres* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. En dehors des exploitations agricoles et forestières, les **installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux** telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc. pourront faire l'objet d'une demande par l'Autorité compétente d'une intégration paysagère.

Article N 12 **Performances énergétiques et environnementales**

Dans la mesure du possible, les constructions seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été - compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Section III - Équipement et réseaux

Article N 13 **Accès et voirie**

Pour rappel, les règles de l'« *Article 24 Accès et desserte* » des Dispositions générales du présent Règlement s'appliquent.

1. **Pour être constructible**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. **Les caractéristiques des accès** doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir au moins **4 mètres** de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

3. **Le permis de construire peut être subordonné** à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc.).
4. **Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies** ou portions de voies désignées au Plan de zonage et situées hors agglomération.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

5. **Pour des raisons de sécurité**, le portail pourra être imposé avec un recul suffisant par rapport à l'alignement* pour permettre le stationnement de véhicule à partir de la rue sans avoir à ouvrir le portail.

Article N 14 **Desserte par les réseaux**

Les Annexes sanitaires figurant en annexe du PLU rappellent les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront respecter les dispositions des Annexes sanitaires.

1. Adduction en eau potable :

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

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

2. Eaux pluviales :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain assise de la construction, et non sur le domaine public.

Tous projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Commune, dès sa mise en place.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

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

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par Quimper Bretagne Occidentale au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Annexes sanitaires :

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des Annexes sanitaires du PLU.

5. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage, de fibres optiques et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N 15 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE VI

ANNEXES

Les Annexes du Règlement regroupent les chapitres suivants :

- Annexe 1 – Les Espaces Boisés Classés (EBC),
- Annexe 2 – Les emplacements réservés,
- Annexe 3 – Les éléments de paysage et de patrimoine,
- Annexe 4 – Les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- Annexe 5 – Le patrimoine archéologique,
- Annexe 6 – La liste des espèces invasives,
- Annexe 7 – La liste des espèces allergisantes,
- Annexe 8 – Le Plan de secteur.

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	LARGEUR (en mètre)
1	Création de voie à Quélénnec	Commune	141	3
2	Création d'une liaison douce à Kérourvois	Commune	943	5
3	Création d'une liaison douce de Kernevez à Melenec	Commune	4 206	
4	Création d'une liaison douce à Kerdévet	Commune	1 529	5
5	Création d'une liaison douce du Moulin de Meil Pont ar Marc'had à Lezouanac'h	Commune	7 308	
6	Création d'une liaison douce reliant Croas Spenn à Lenhesq	Commune	2 066	5
7	Jonction par une liaison douce de l'espace de jeux des Capucines à l'aire de jeux de Kergaradec	Commune	66	2,5
8	Création d'une voie à Croas Spenn	Commune	1 737	10
9	Création d'une liaison douce de la rue Bourvil à la rue du Pont Banal	Commune	470	3
10	Création d'une liaison douce entre rue du Pont Banal et le Bourg	Commune	761	5
11	Création d'une voie reliant le chemin de Munuguic et la rue des Passereaux	Commune	3 170	10
12	Création d'une liaison douce à Meil Kerfrès	Commune	1 890	5
13	Création d'une liaison douce reliant Ty Névez Kerellou à Coat Chapel	Commune	2 712	5
14	Création d'une liaison douce reliant Kerfort à Kernaou	Commune	3 224	5
15	Création d'une liaison douce reliant Kervreyen à l'avenue de Garsalec	Commune	6 792	5
16	Création d'une liaison douce reliant l'avenue de Garsalec à la rue de Lestonan Vihan	Commune	3 257	5
17	Création d'une liaison douce reliant Keranroue à Méouet Vras	Commune	5 716	5
18	Création d'une liaison douce reliant Keryann à Niverrot	Commune	3 204	5
19	Création d'une liaison douce à Balanou	Commune	1 600	5
20	Création d'une liaison douce reliant la route de Coray à la route de Kergonan	Commune	9 315	5
21	Création d'une liaison douce reliant la route de Coray à la RD 51	Commune	4 603	5
22	Création d'une liaison douce reliant la RD 51 à Kerlaviou	Commune	2 271	5
23	Création d'une liaison douce à Kerdohal	Commune	1 000	5
24	Extension de l'aire de stationnement du cimetière	Commune	716	
25	Création d'une liaison douce route de Boden	Commune	1 164	
26	Création d'une liaison douce Munuguic à Lestonan	Commune	641	3

27	Création d'un lien entre l'opération au sud et la rue de la Croix Rouge	Commune	1 524	
----	---	---------	-------	--

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du Patrimoine (articles R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

Article L. 510-1 du Code du patrimoine

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. »

Article L. 522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologiques nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02 99 84 59 00.

Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions 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 de 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 d'aménagement. ».

Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à l'instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Article R. 523-8 du Code du patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Code de l'urbanisme

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme

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

Code pénal

Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur : »

« 2° Le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du code du patrimoine ; »

« Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ANNEXE VI

LISTE DES ESPECES INVASIVES

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Une **espèce invasive** est une espèce exotique envahissante. Elle n'est pas indigène sur le territoire considéré et provient par conséquent d'une aire climatique ou biogéographique différente en ayant un comportement envahissant, c'est-à-dire qu'elle prend la place des espèces indigènes locales (*définition du Conservatoire Botanique National de Brest*).

Afin de lutter contre les espèces invasives, une « *Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne* » a été établie par le Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB). Cette liste correspond à celle mise à jour en avril 2024.

Elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les espèces inventoriées comme « *Plantes invasives avérées* » sont interdites ; celles figurant comme « *Plantes invasives potentielles* » sont déconseillées.

Liste des plantes invasives avérées

Nom scientifique	Nom courant
<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	Griffe de sorcière sensu lato
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	Griffe de sorcière hybride
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	Jussie à grandes fleurs
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	Renouée à nombreux épis
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire
<i>Senecio cineraria</i> DC.	Cinénaire maritime
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes
<i>Spartina</i> x <i>townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	Spartine anglaise

Liste des plantes invasives potentielles

Nom scientifique	Nom courant
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocosmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>Stramonium</i>	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>Hybridus</i>	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Pyrac
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca gloriosa

ANNEXE VII

Liste des espèces allergisantes

LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Le potentiel allergisant d'une espèce végétale est la capacité de son pollen à provoquer une allergie pour une partie non négligeable de la population.

Même si la ville comparée à la campagne compte une végétation moins importante, l'organisme des personnes vivant en ville est plus sensible et donc plus réactif aux allergies. L'allergie est un problème essentiellement citadin.

Le potentiel allergisant peut être :

- Fort (espèces déconseillées en zones urbaines)
- Modéré (espèces à planter en petits nombres ; éviter la concentration)
- Faible ou négligeable (espèces pouvant être plantées en zones urbaines)

Il ne s'agit pas d'interdire la plantation d'espèces allergisantes, mais d'éviter qu'elles se retrouvent en quantité trop importante à un endroit donné ou même à l'échelle de la ville.

Afin de lutter contre les espèces ayant des pollens allergisants, une liste a été établie par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) identifiant les espèces les plus courantes en fonction de leur degré de potentiel allergisant.

Potentiel allergisant fort

- Arbres : aulnes, bouleaux, cades, charmes, cryptoméria du Japon, cyprès commun, cyprès d'Arizona, frênes, mûriers à papier, noisetiers et oliviers.
- Herbacées spontanées : ambrosies, armoises, graminées et pariétaires.
- Graminées ornementales : baldingère, canche cespiteuse, fétuques et fromental élevé.

Potentiel allergisant modéré

- Arbres : baccharis, chênes, érables, hêtres, platanes, saules, tilleuls et troènes.
- Herbacées spontanées : chénopodes, soude brulée (Salsola kali), mercuriales, plantains et oseilles (Rumex).
- Graminées ornementales : calamagrostis, élyme des sables, queue de lièvre et stipe géante.

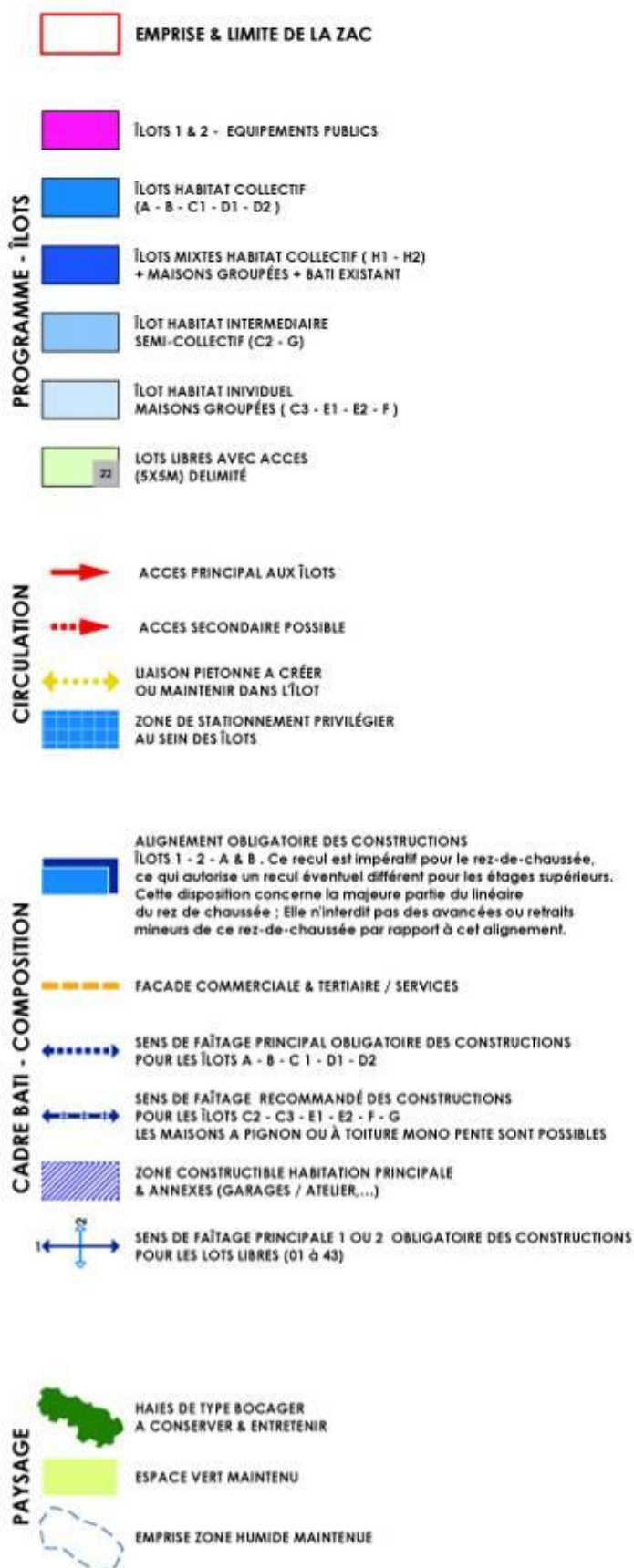
Potentiel allergisant faible à négligeable

- Arbres : charme-Houblon, châtaigniers, genévriers, ifs, mûriers blancs, noyers, ormes, peupliers, pins, robiniers et thuyas.
- Herbacées spontanées : marguerites, pissenlits et orties.

ANNEXE VIII

PLAN DE SECTEUR

PLAN DE SECTEUR DE LA ZAC DU CENTRE-BOURG





- EMPRISE & LIMITE DE LA ZAC**
- PROGRAMME - ILOTS**
- ILOTS 1 & 2 - EQUIPEMENTS PUBLICS
 - ILOTS HABITAT COLLECTIF (A - B - C1 - D1 - D2)
 - ILOTS MIXTES HABITAT COLLECTIF (H1 - H2) + MAISONS GROUPEES + BATI EXISTANT
 - ILOT HABITAT INTERMEDIAIRE SEMI-COLLECTIF (C2 - G)
 - ILOT HABITAT INDIVIDUEL MAISONS GROUPEES (C3 - E1 - E2 - F)
 - LOTS LIBRES AVEC ACCES (SXS5M) DELIMITE
- CIRCULATION**
- ACCES PRINCIPAL AUX ILOTS
 - ACCES SECONDAIRE POSSIBLE
 - LIAISON PIETONNE A CREER OU MAINTENIR DANS L'ILOT
 - ZONE DE STATIONNEMENT PRIVILEGIER AU SEIN DES ILOTS
- CADRE BATI - COMPOSITION**
- ALIGNEMENT OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS ILOTS 1 - 2 - A & B. Ce recul est impératif pour le rez-de-chaussée, ce qui autorise un recul éventuel différent pour les étages supérieurs. Cette disposition concerne la majeure partie du linéaire du rez de chaussée ; Elle n'interdit pas des avancées ou retraits mineurs de ce rez-de-chaussée par rapport à cet alignement.
 - FACADE COMMERCIALE & TERTIAIRE / SERVICES
 - SENS DE FAITAGE PRINCIPAL OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS POUR LES ILOTS A - B - C1 - D1 - D2
 - SENS DE FAITAGE RECOMMANDE DES CONSTRUCTIONS POUR LES ILOTS C2 - C3 - E1 - E2 - F - G LES MAISONS A PIGNON OU A TOITURE MONO PENTE SONT POSSIBLES
 - ZONE CONSTRUCTIBLE HABITATION PRINCIPALE & ANNEXES (GARAGES / ATELIER,...)
 - SENS DE FAITAGE PRINCIPALE 1 OU 2 OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS POUR LES LOTS LIBRES (01 à 43)
- PAYSAGE**
- HAIES DE TYPE BOCAGER A CONSERVER & ENTREtenir
 - ESPACE VERT MAINTENU
 - EMPRISE ZONE HUMIDE MAINTENUE

DEPARTEMENT DU FINISTERE
COMMUNE D'ERGUE-GABERIC

SAFI
4, rue de la Mairie
29119 QUIMPER Cedex

ERGUE-GABERIC
Place de l'Eglise
29000 ERGUE-GABERIC

ZAC DU CENTRE BOURG

AVP

Plan établi le : 29/11/2012

Echelle : 1/1500

PLAN DE SECTEURS (ILOTS)
RECOMMANDATIONS URBAINES
ARCHITECTURALES & PAYSAGÈRES

02

ARCHIPOLE
URBANISME ET ARCHITECTURE
72, Avenue Kéroul
29000 QUIMPER
Tel : 02 98 12 20 00 - Fax : 02 98 12 20 01
cquimper@archipole.fr

Patricia POINAS
architecte paysagiste DRG
2, rue René Le Dantec
56000 VANNES
Tel : 02 97 47 36 43 - Fax : 02 97 47 36 38
Patricia.Poinas.Paysagiste@orange.fr

Compagnie Ingénierie et Topographie
SARL des Géomètres Experts
INSTITUT DE QUIMPER
2, allée Emile Le Page
29100 QUIMPER
Tel : 02 98 12 20 00 - Fax : 02 98 12 20 01
quimper@ci-ge.fr

Indice	Modifié le	Nature de la modification
A	29/11/2012	Taire E1801
B		