

REVISION

PLAN LOCAL D'URBANISME



Département du Finistère

Règlement écrit

Dossier d'approbation

Futur Proche

aménagement, urbanisme & paysage 

Siège social : 2 rue Alain Bombard / 44 821 SAINT-HERBLAIN Cedex / ☎ 02 40 76 56 56

Agence Bretagne : 7 rue Le Reun / 29 480 LE RELECQ-KERHUON / ☎ 02 98 42 82 84

✉ contact@futur-proche.fr / www.futur-proche.fr

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	11
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL	20
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	56
ANNEXES 1 : ESPECES VEGETALES INVASIVES DE BRETAGNE	65
ANNEXES 2 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION	68

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

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

- Les clôtures ;
- Les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
- Les coupes et abattages d'arbres ;
- Les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles et forestières et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
- Les carrières ;
- Les éléments du paysage ou de patrimoine à préserver identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L.113-8 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 dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 4 décembre 1996.

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

Il s'agit :

- des **zones du Droit de Préemption Urbain**, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- des **zones de préemption créées au titre des Espaces Naturels Sensibles** par délibération du Conseil Départemental du Finistère ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir notamment dans les espaces soumis à une protection d'architecture.

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

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

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

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

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

1. En application de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

2. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal **doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture** autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

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

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

QUELQUES DEFINITIONS

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

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

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

- Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
- Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.
- Faîtage : partie haute de la charpente servant d'appui aux chevrons.

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

3.1. Voies

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

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

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

3.2. Emprises publiques

Espace de propriété publique et ouvert au public (bord de voie) : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

4. Limites séparatives : il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement

- les limites latérales : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen;
- autres limites séparatives : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

5. Annexes

Construction détachée à caractère accessoire et non habitable.

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

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

6. Emprise au sol

Elle relève de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

7. Opération d'aménagement d'ensemble

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

8. Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

PRINCIPE DE L'APPLICATION DU REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.
- L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ESPACES BOISÉS

Espace boisé classé au titre du L113-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

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

Espace boisé protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La suppression d'un boisement est conditionnée à une replantation de surface équivalent permettant de disposer à terme des mêmes qualités environnementales et reconstituant sur place les continuités écologiques, notamment la trame verte.

L'autorisation de suppression pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

LES TALUS ET LES HAIES

Un inventaire des haies et des talus à protéger a été mené dans le cadre de la révision du PLU. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Talus et haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'une suppression d'une longueur inférieure à 10 m et destinée à la création d'un nouvel accès à une parcelle pour lesquelles il ne sera pas exigée de compensation.

Dans les autres cas, la suppression d'un talus ou d'une haie est conditionnée à une recréation de linéaire bocager permettant de disposer à terme des mêmes qualités environnementales et reconstituant sur place les continuités écologiques, notamment la trame verte.

L'autorisation de suppression pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

Talus et haies identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

L'autorisation de suppression pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou la fonctionnalité des accès.

ZONES HUMIDES

En application des articles L.214-1 à L.214-19 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à procédure administrative (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha).

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

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

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

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

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

LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine » versée dans le rapport de présentation constitue un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

PERIMETRE DE DIVERSITE ET DE CENTRALITE COMMERCIALE

L'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui indique que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le SCOT de l'Odet précise l'objectif de maintenir la diversité commerciale de proximité dans les centralités (besoins de base alimentaires) et leur attractivité qu'elles soient en milieu rural (bourg) ou milieu urbain (quartier).

« La priorité est donnée aux implantations commerciales sans limite de surface en centre-ville, centre de quartiers et centre-bourg, charge à chaque Plan Local d'Urbanisme de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des

règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale. Les surfaces commerciales de plus de 1 000 m² sont autorisées en centralité.

La création de nouvelles centralités sera autorisée dès lors qu'elle s'inscrit dans une programmation s'appuyant sur les principes de définition des centralités existantes sur la commune.

En conséquence, les commerces de surface de moins de 400 m² de surface de plancher ont pour vocation à être accueilli dans les centralités. Ainsi : Il n'est plus autorisé de construire de commerce de moins de 400 m² de surface de plancher hors périmètre de centralité (création ou transformation de bâtiment existant). 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. L'installation de commerces isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile est interdite. . »

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT – AERODROME DE QUIMPER-PLUGUFFAN

Conformément aux articles L.112-6 et R.151-52 du Code de l'urbanisme, les documents du plan d'exposition au bruit (plan, rapport de présentation et arrêté) figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les prescriptions réglementaires relatives à l'urbanisation, établies dans le rapport du Plan d'Exposition au Bruit, s'appliquent dans les zones délimitées par le P.E.B sur le territoire de Pluguffan. Les constructions autorisées dans les zones de bruit font l'objet de prescriptions concernant leur isolation acoustique.

SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004 annexé au PLU, pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

SITES ET SOLS POLLUES

Conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

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

La zone **Uh** est consacrée à l'habitat et peut accueillir les commerces, les services et activités compatibles avec l'habitat.

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

- **Uha** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de forte densité ; elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel de cœur de bourg et recouvre les rues principales du bourg ;
- **Uhb** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne ; il s'agit de l'urbanisation pavillonnaire du bourg ;
- **Uhc** correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, de faible densité, il s'agit de l'urbanisation pavillonnaire des secteurs d'urbanisation secondaire.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme sites archéologiques, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. cas général

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone U, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les parcs d'attraction.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") et sauf si la caravane constitue la résidence du propriétaire le temps des travaux ;
- Le dépôt d'épave.
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités.
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment en terme de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 m d'un cours d'eau naturel non busé.

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

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

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

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

2. Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non) ou le temps de la construction d'une maison sur le même terrain si la caravane constitue la résidence du propriétaire le temps des travaux, sans pouvoir dépasser deux ans à partir de l'autorisation d'urbanisme. Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée

3. La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

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

4. Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité est autorisée.

5. Sur les zones humides identifiées par une trame, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient

conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répression.

2. Accès

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Les accès et voie de desserte figurant dans le document d'OAP doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial. Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la Loi ALUR.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Uha	- soit à l'alignement - soit, pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, avec le même recul que celui des constructions voisines
Uhb	- entre 0 et 10 m
Uhc	- à au moins 5 m

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

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- Pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

De plus, les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à 75 m. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions principales, devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Uha	- sur au moins une des limites séparatives latérales - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
Uhb	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
Uhc	- avec un recul minimal de 3 m

Pour ces constructions, un recul de 3 m pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les annexes, dont la hauteur maximale est définie à l'article 10, devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
tous secteurs	- soit en limite séparatives
	- soit à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à 6 m par rapport aux limites séparatives.

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Cas particuliers

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

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol maximale des constructions

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

Secteur	Emprise au sol maximale
Uha	90%
Uhb	60%
Uhc	50%

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle de surface inférieure à 450 m²,
- Démolition/reconstruction.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

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

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faîtage
Uha et Uhb	9.50 m	14 m
Uhc	9.50 m	14 m
Annexes toutes zones	4 m	7 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, on pourra s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.

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

2. Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

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

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

2. Généralités

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

- **L'implantation et le volume général** des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent (environnement naturel et bâti).
- **Les couleurs des matériaux de parements** (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- **Les restaurations de constructions existantes** doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- **Les annexes** réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Sont préconisées :

- Des talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 1),
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non jointoyées,
- Des murets de parpaings enduits pouvant être surmontés de haie ou d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- En plus en zones Uhb et Uhc, des haies vives pouvant être protégées par un grillage discret.

La hauteur des clôtures donnant sur voies et places publiques ne devra pas dépasser les 1,60m par rapport au niveau de la chaussée finie. Deux cas de figures se présentent :

- Si le terrain est plat : le muret ou le muret bahut aura une hauteur maximale d'1,20m. La balustrade surmontant le muret pourra soit être une clôture grillagée avec végétation soit une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,60m.
- Si le terrain est en dénivelé : un muret de soutènement d'une hauteur maximum d'1,20m par rapport à la chaussée pourra être surmonté d'une palissade ajourée d'une hauteur maximum de 90cm par rapport au niveau du muret ou du terrain naturel justifié par la sécurité.

Les murs et claustras en retrait de l'alignement jusqu'à 3m sont également soumis à ces dispositions.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 1,80m par rapport au terrain naturel du demandeur, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

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

- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

4. Le traitement des éléments annexes

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

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

Stationnement automobile :

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

La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés...) seront privilégiés.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sont requises.

Pour les lotissements, en l'absence de stationnements mutualisés, une aire de stationnement enrobée privative (5x5 mètres minimum), ouverte sur la voirie du lotissement, sera aménagée par et à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur du lot. Cette aire de stationnement impose un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement de cette voirie.

Pour les collectifs à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.

Pour les extensions des constructions existantes (dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface habitable), aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

Stationnement vélo :

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation de logements collectifs ou de bureaux.

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

Les espaces libres non imperméabilisés seront aménagés ; des prescriptions particulières pourront être imposées à l'occasion du permis d'aménager.

Les aires de stationnement auront de préférence un traitement paysager.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront respecter la réglementation en vigueur concernant les performances énergétiques, environnementales et les nuisances sonores.

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

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

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

La **zone UL** est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général. La zone comprend un -secteur : **ULa**: à destination de l'accueil des gens du voyage.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En zones UL sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article UL.2 ;
- Toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article UL.2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UL, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") et sauf si la caravane constitue la résidence du propriétaire le temps des travaux.
- Le dépôt d'épave ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 m d'un cours d'eau naturel non busé.

2. En zones ULa sont interdits :

Toutes constructions ou utilisations du sol non liées à l'accueil des gens du voyage.

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

1. En zones UL :

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

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

Les constructions sont autorisées dans la bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

Sont autorisées toutes les constructions ou installations liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, de sport et de loisirs et/ou d'équipement d'intérêt général.

Sont également autorisés les aménagements d'aires d'accueil et de services de camping-cars.

2. En secteur ULa sont admis :

Les aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répression.

2. Accès

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
UL	- à au moins 5m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **75 m**. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- avec un recul minimal de 3m

Les annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
UL	- soit en limites séparatives
	soit lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

3. Cas particuliers

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

Stationnement automobile

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

Stationnement vélo

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

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

Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

Article UL.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximal

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Les installations devront respecter la réglementation en vigueur concernant les nuisances sonores.

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

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

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La **zone Ui** : à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services est destinée à recevoir les activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations. La zone comprend trois secteurs :

Uis : à vocation de bureaux d'activités commerciales et de services ;

Uia : correspond à l'aéroport et aux installations liées et nécessaires à son fonctionnement ;

Uim : correspond à la zone militaire regroupant les installations liées à la défense nationale.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme sites archéologiques, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui.2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") ;
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions de bâtiments agricoles ;

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

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

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

1. En tous secteurs

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

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

L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.

2. Les constructions sont autorisées dans la bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

3. En secteur Uia sont admis :

Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aéroport et des activités connexes ou nécessaires à son développement.

4. En secteur Uim sont admis :

Les constructions et installations liées à la défense nationale.

5 Dans le secteur Uis de Penker, qui correspond à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) d'hyper proximité de Penker identifié par le SCoT de l'Odéa approuvé le 6 juin 2012, sont admis :

- les constructions et installations, changement d'affectation et extensions des bâtiments existants à usage d'activités de service;
- les constructions et installations à usage commercial d'une surface de plancher minimale de 400 m²
 - ✓ les activités commerciales ont la possibilité de se renouveler à surface équivalente (à la date d'approbation du SCoT de l'Odéa) ;
 - ✓ un droit à construire supplémentaire d'une surface commerciale de 400 m² est autorisé (à la date d'approbation du SCoT de l'Odéa) ;
 - ✓ la surface maximale par unité commerciale est de 2000 m².

6 Dans le secteur Uis du pôle commercial de Kergebed, sont admis :

- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage d'activités de service.
- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage commercial, dont la surface de plancher est comprise entre 400 m² et 1000 m² uniquement pour les projets ne pouvant pas s'implanter en centralité.
- Les extensions des bâtiments existants quel que soit l'usage.

6. Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité est autorisée.

7. Sur les zones humides identifiées par une trame au règlement graphique, seuls peuvent être autorisées les constructions et installations dans les conditions prévues par le SAGE de l'Odé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de répression.

2. Accès

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

Les installations d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi AULR.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
toute zone Ui	- à au moins 5m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- Pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- Pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- Pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- Pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- À l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **75 m**. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Le **secteur Uis en bordure de la RD56** a fait l'objet d'une étude justifiant de dispositions spécifiques d'aménagement et notamment d'implantation des constructions et installations. Cette étude est intégrée en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions principales et leurs annexes devront s'implanter :

Secteurs	Implantations par rapport aux limites séparatives
Toute zone Ui	- avec un recul minimal de 3m

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte une habitation, un recul minimum de 5 m par rapport à la limite séparative et de 10 m du bâtiment d'habitation devra impérativement être respecté.

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

3. Cas particuliers

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres existants des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

1. Cas général

Non réglementé. Toutefois, il est rappelé que les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles sont de nature à compromettre la sécurité aéronautique à l'intérieur du périmètre de dégagement (annexe au PLU – Servitude d'Utilité Publique / le site Geoportail précise les lignes de niveau devant être respectées par les obstacles).

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

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

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

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

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

1. Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

2. Généralités

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

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

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

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

3. Clôtures

Des adaptations aux règles suivantes pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture pourra être imposé pour des motifs d'ordre esthétique.

En zones Uia et Uim : les dispositions suivantes sont applicables sauf si des motifs techniques ou des impératifs de sécurité imposent des dispositions différentes.

La hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2m par rapport au terrain naturel du demandeur.

3.1. Clôtures sur voie :

Elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

3.2. Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées de grillage doublé ou non d'une haie vive.

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

- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**1. Stationnement automobile**

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

2. Stationnement vélo

Lorsqu'il existe ou est prévu un parc de stationnement, il sera exigé :

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

Article Ui.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

Les talus seront, dans la mesure du possible, conservés et entretenus tant que possible lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale (exemple puits perdu ou récupérateur d'eau de pluie).

Les installations devront respecter la réglementation en vigueur concernant les nuisances sonores.

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

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

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

Y figurent les secteurs suivants :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat faisant référence à la zone Uhb ;
- **1AUi** : à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services en référence à la zone Ui ;
- **1AUis** : à vocation d'activités commerciales et de services dont le format et la logistique n'est pas compatible avec la centralité.

Les zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Y figurent les secteurs suivants :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- **2AUis** : secteur à vocation de bureaux, d'activités commerciales et de services dont le format et la logistique n'est pas compatible avec la centralité.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. En tous secteurs

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non, sauf sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort") et sauf si la caravane constitue la résidence du propriétaire le temps des travaux ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les constructions nouvelles situées à moins de 15 m d'un cours d'eau naturel non busé.

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

2. En plus, en secteurs 1AUh et 2AUh

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Le dépôt d'épaves ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, notamment en termes de création d'accès et d'implantation de la construction pour permettre une densification ultérieure du terrain.

3. En plus en secteurs 1AUi et 1AUis :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;
- Les constructions de bâtiments agricoles.

4. En plus en secteur 1AUis sont interdites les nouvelles activités artisanales ainsi que les nouvelles activités commerciales dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 400 m².

5. En plus en secteur 1AUL :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article AU.2 ;
- Toutes les constructions ou installations non mentionnées à l'article AU.2 ;
- Le dépôt d'épaves ;
- Le dépôt de véhicules de plus de 10 unités ;

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

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

1. En secteurs 1AUh et 2AUh

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

Le stationnement de caravanes sur terrain nu, sous réserve que celui-ci soit inférieur à une durée de trois mois par an (trois mois consécutifs ou non) ou le temps de la construction d'une maison sur le même terrain si la caravane constitue la résidence du propriétaire le temps des travaux, sans pouvoir dépasser deux ans à partir de l'autorisation d'urbanisme.

Le stationnement de caravanes sous réserve qu'il se fasse dans les bâtiments et/ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur quelle qu'en soit la durée.

Les zones ne peuvent être aménagées que par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation du reste de la zone.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

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

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place.

Cette servitude s'applique dans les secteurs 1AUh mentionnés sur le document graphique réglementaire.

Dans le périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerce de détails et de proximité est autorisée.

2. En secteur 1AUi :

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

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

L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.

3. En zone 1AUis :

- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage d'activités de service.
- Les constructions, installations et changement d'affectation des bâtiments existants, à usage commercial, dont la surface de plancher est comprise entre 400 m² et 1000 m² uniquement pour les projets ne pouvant pas s'implanter en centralité.
- Les extensions des bâtiments existants quel que soit l'usage.

4. En plus, en tous secteurs :

Les constructions sont autorisées dans la bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

5. Sur les zones humides identifiées par une trame, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réurgation.

2. Accès

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

Les accès sont autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

1AUh et 2AUh	- règles des secteurs Uh _b
1AU_i et 1AU_{is}	- règles des secteurs U _i et U _{is}

En zone 1AUh, en cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **75 m**. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

Le secteur 1AU_{is} en bordure de la RD56 a fait l'objet d'une étude justifiant de dispositions spécifiques d'aménagement et notamment d'implantation des constructions et installations. Cette étude est intégrée en annexe du rapport de présentation du présent PLU.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions principales devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUH et 2AU tous secteurs	- lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m
1AUi, 1AUis	- Avec un recul minimal de 3m

Pour ces constructions, un recul de 3 m pourra être imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les annexes devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
1AUh, 2AUh, 1AUi, 1AUis	- soit les annexes sont édifiées en limite séparative - lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

3. En plus, en secteurs 1AUi :

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte une habitation, un recul minimum de 5 m par rapport à la limite séparative et de 10 m du bâtiment d'habitation devra impérativement être respecté.

4. En plus, en secteur 1AUh et 2AUh :

Les éoliennes devront être implantées à une distance au moins égale à 6 m par rapport aux limites séparatives.

5. Cas particuliers

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

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

Secteur	Emprise au sol maximale
1AUh et 2AUh	60%
1AU _i , 1 et 2AU _i s	non réglementé

Une emprise au sol différente pourra être acceptée dans les cas suivants :

- Parcelle de petite taille,
- Démolition/reconstruction.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale absolue des constructions calculée à partir du terrain naturel, sauf impératif technique avéré, est fixée comme suit :

	Secteurs	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faîtage
Constructions principales	1AUh et 2AUh	9,5 m	14 m
	1AU _s	7 m	
	1AU _i , 2AU _i s	non réglementé	non réglementé
Annexes	1AUh et 2AUh	4 m	7 m

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

2. Cas particuliers

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

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

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

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

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

4. Cas particuliers

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

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

1. Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

2. Généralités

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

2.1. Zones 1AUh et 2AUh

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent (environnement naturel et bâti).
- Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- Les restaurations de constructions existantes doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- La construction d'habitation en sous-sol ouvert sur l'extérieur (garage enterré) ne sera autorisé que dans le cas où la topographie du terrain le permet (forte pente ou terrain surplombant de plus d'1m50 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 à plus de 0m30 du terrain naturel avant travaux.

2.2. Zones 1AUi, 1AUis

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

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

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

3. Clôtures

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

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

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :**En zones 1AUh et 2AUh, sont préconisés :**

- Des talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou de toute espèce à l'exclusion de toutes les plantes citées dans la liste du conservatoire botanique (annexe 1),
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non jointoyées,
- Des murets de parpaings enduits pouvant être surmontés de haie ou d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- Des haies vives pouvant être protégées par un grillage discret.
- Les murs et claustras en retrait de l'alignement jusqu'à 3m sont également soumis à ces dispositions.

En zones 1AUi, 1AUis elles seront constituées :

- De haies vives qui pourront être protégées par un grillage noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Hauteurs :**En zones 1AUh et 2AUh :**

La hauteur des clôtures donnant sur voies et placettes publiques ne devra pas dépasser les 1,60m par rapport au niveau de la chaussée finie. Deux cas de figures se présentent :

- Si le terrain est plat : le muret ou le muret bahut aura une hauteur maximale d'1,20m. La balustrade surmontant le muret pourra soit être une clôture grillagée avec végétation soit une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,60m.
- Si le terrain est en dénivelé : un muret de soutènement d'une hauteur maximum d'1,20m par rapport à la chaussée pourra être surmonté d'une palissade ajourée d'une hauteur maximum de 90cm par rapport au niveau du muret ou du terrain naturel justifié par la sécurité.

Les murs et claustras en retrait de l'alignement jusqu'à 3m sont également soumis à ces dispositions.

En zones 1AUi et 1AUis :

Des adaptations aux règles suivantes pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture pourra être imposé pour des motifs d'ordre esthétique.

La hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2m par rapport au terrain naturel du demandeur.

3.2. Clôtures sur limites séparatives :**Sont préconisées en zones 1AUh et 2AUh :**

- les haies constituées de végétaux pouvant être protégées par un grillage,
- les talus plantés.

Les essences à croissance lente seront privilégiées (liste des plantes conseillées – Annexe 2) et par antagonisme, les haies à croissance rapide seront déconseillées.

En zones 1AUi et 1AUis,elles seront constituées de grillage doublé ou non d'une haie vive.

Hauteurs :**En zones 1AUh et 2AUh :**

Sur les limites séparatives, la hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 1,80 m par rapport au terrain naturel du demandeur, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

En zones 1AUi et 1AUis :

Des adaptations aux règles suivantes pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture pourra être imposé pour des motifs d'ordre esthétique.

La hauteur maximale du dispositif de clôture est fixée à 2m par rapport au terrain naturel du demandeur.

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

- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...).

4. Le traitement des éléments annexes

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

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

1. Stationnement automobile

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. La mutualisation des stationnements sera recherchée, dans le respect de la gestion économe de l'espace. Les revêtements perméables (stabilisés, enherbés...) seront privilégiés.

En zones 1AUh et 2AUh,

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sont requises.

Pour les lotissements, en l'absence de stationnements mutualisés, une aire de stationnement enrobée privative (5x5 mètres minimum), ouverte sur la voirie du lotissement, sera aménagée par et à la charge du lotisseur ou de l'acquéreur du lot. Cette aire de stationnement impose un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement de cette voirie.

Pour les collectifs à usage d'habitation, une place de stationnement par logement est requise.

Pour les modifications d'une construction existante, aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

2. Stationnement vélo

En zones 1AUh et 2AUh, il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher à vocation de logements collectifs ou de bureaux.

En zones 1AUi et 1AUis,

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

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

En zone 1AUL,

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Article AU.13 : réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour toutes les zones AU :

Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

En plus, pour les zones 1AUh et 2AUh :

Les espaces libres non imperméabilisés seront aménagés ; des prescriptions particulières seront imposées à l'occasion du permis d'aménager.

En plus, pour les zones 1AUi, 1AUis et 2AUi :

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les installations devront respecter la réglementation en vigueur concernant les nuisances sonores.

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

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

Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambres mutualisées en limite de domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A.2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend un secteur Ai de taille et de capacité d'accueil limitées défini pour des entreprises non liées à l'agriculture mais implantées en zone agricole et dont il convient de permettre le maintien et le développement.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination telle que décrite dans le présent chapitre et figurant au règlement graphique sous forme d'étoile de couleur sont repris sous forme de fiche de détail en annexe 2 du présent règlement.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Cas général :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A.2.

Les affouillements et exhaussements du sol doivent respecter les dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

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

3. Sont interdites les constructions dans une bande de 30 m de part et d'autre des cours d'eau non busés identifiés au règlement graphique.

4. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme : toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

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

1. Cas général

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

Les constructions sont autorisées dans la bande de 30 m de part et d'autre des cours d'eau identifiés au règlement graphique si ceux-ci sont déjà busés.

2. Sont admis les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

L'édification des constructions à usage de logement professionnel agricole strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone ;
- Un seul logement de fonction nouveau par exploitation sera autorisé. Il devra se situer à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.

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

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient liées à l'accueil en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente des productions agricole...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement. Le bâtiment devra présenter un caractère architectural et patrimonial.

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

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

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

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

3. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières en secteurs A

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans création de nouveau logement** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

L'extension de 50 m² de l'emprise au sol des habitations existantes à condition que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 250 m² (surface de l'habitation principale au jour de l'approbation du PLU + extensions). Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

La construction d'annexes supplémentaires à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 30 m² (total des annexes hors piscine)** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une superficie de 50 m² supplémentaire sera autorisée pour la construction d'une piscine.

Ces annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4m, et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

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

5. Dans les secteurs Ai :

Les constructions nouvelles liées à l'activité existante et sans changement de destination dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol des constructions. La hauteur maximale des constructions nouvelle sera au plus égale la hauteur maximale des constructions existantes.

L'extension de 50% des constructions existantes. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sans création de logement et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

6. Sur les zones humides identifiées par une trame, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1. Voirie**

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réurgation.

2. Accès

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

Les accès seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
A	- à au moins 5 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et 56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **75 m**. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions principales et leurs devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
A	- avec un recul d'au moins 3 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

3. Cas particuliers

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions à vocation d'habitat

En zone A, la hauteur maximale des nouvelles constructions à usage de logement (hors constructions à usage d'activité agricole), calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faitage
Construction principale	6 m	8,5 m
Annexes	4 m	4 m

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

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

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

3. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements

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

4. Cas particuliers

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

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

1. Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

2. Généralités

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

Toutes les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. 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 dans la couleur et le choix de matériaux.

3. Clôtures

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

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

En limite de propriété, les clôtures seront préférentiellement constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

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

- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

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

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

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

Les talus identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront faire l'objet d'un arasement que dans le cadre d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement..

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables au sol ne pourra être autorisée que sur des terres à faible valeur agronomique.

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

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

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La **zone N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Sur la commune, les zones **N** comprennent des secteurs particuliers :

- **N** : correspondent aux zones naturelles et forestières, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels,
- **Nc** correspond aux parties du territoire liées à l'exploitation de la richesse du sous-sol et à la gestion des déchets inertes.
- **Ni** : zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où est autorisée l'extension et la diversification des constructions existantes à vocation d'activités économiques,
- **NL** : zone naturelle correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs,
- **N indicé « p »** : zone naturelle localisée dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable,
- **Nt** : zone naturelle à vocation de tourisme

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination telle que décrite dans le présent chapitre et figurant au règlement graphique sous forme d'étoile de couleur sont repris sous forme de fiche de détail en annexe 2 du présent règlement.

Rappels

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal, **l'édification d'une clôture**, autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière, **est soumise à déclaration préalable**.

Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme **sites archéologiques**, 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 (article R.111-4 du code de l'urbanisme).

La commune est concernée par un **Plan d'Exposition au Bruit** (aérodrome de Quimper-Pluguffan). Dans les zones délimitées par ce plan, chaque projet devra prendre en compte les prescriptions réglementaires du P.E.B. notamment en matière d'isolation acoustique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Cas général :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N.2.

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

3. Sont interdites les constructions dans une bande de 30 m de part et d'autre des cours d'eau non busés identifiés au règlement graphique.

4. En plus sont interdits dans tous les secteurs identifiés au titre du i) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme : toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre du maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

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

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

1. Sur les zones humides identifiées par une trame, sont admis :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2. En plus en secteur N :

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- **Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans création de nouveau logement** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- **Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le

changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **L'extension de 50 m² de l'emprise au sol des habitations existantes à condition que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 250 m² (surface de l'habitation principale au jour de l'approbation du PLU + extensions).** Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.
- **La construction d'annexes** supplémentaires à la date d'approbation du PLU sur les terrains supportant une habitation et **à condition que l'emprise au sol totale nouvellement créée n'excède pas 30 m² (total des annexes hors piscine) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Une superficie de 50 m² supplémentaire sera autorisée pour la construction d'une piscine.** Ces annexes ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4m, et se trouver à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

3 En zone Nc uniquement et sous réserve d'une autorisation spécifique au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, pourront être autorisées :

- Les constructions et installations destinées à l'activité extractive du secteur primaire, y compris les ICPE, nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.
- Les constructions et installations destinées à la gestion, au tri, au recyclage et au stockage de déchets inertes.

4. En secteur Ni :

Les constructions nouvelles liées à l'activité existante et sans changement de destination dans la limite d'une augmentation de 50% de l'emprise au sol des constructions. La hauteur maximale des constructions nouvelle sera au plus égale la hauteur maximale des constructions existantes.

L'extension de 50% des constructions existantes. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant et sans création de logement et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural.

6. En secteur NL sont admis, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans le site :

- **Les installations et aménagements légers** correspondant aux parcs et jardins urbains ou aux aires naturelles de sports ou de loisirs.
- **La rénovation, l'extension, le changement de destination des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions légères et installations légères**, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités de la zone.

7. Pour les zones Nt, secteurs Nt1 et Nt 2, sont admises uniquement les constructions à vocation d'activités touristiques lorsqu'elles sont liées et nécessaires à la mise en valeur d'un projet d'agriculture durable et, plus précisément:

- En secteur Nt1, les hébergements légers et les aménagements liés à ces hébergements dans la limite d'une quinzaine d'unité d'hébergement et dans la limite d'une emprise maximale de 150m².
- En secteur Nt2, les constructions de bureaux et de restauration et installations liées dans la limite de 150m² d'emprise au sol pour les constructions. En ce qui concerne les installations liées au stationnement, elles devront être traitées en surface perméable.

8. Pour les zones indicées « p » sont admises, les installations et occupations du sol mentionnées dans les arrêtés préfectoraux protégeant les périmètres de protection des eaux potables.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Voirie

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

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse, doivent être aménagées dans le respect des prescriptions des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et du service de réputation.

2. Accès

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

Les accès seront autorisés par le gestionnaire de la voie et doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

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

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation (non alimentée par un puits) qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

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

Sauf impossibilité technique justifiée, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Les aménageurs devront veiller à ne pas augmenter les coefficients d'imperméabilisation dans les zones d'urbanisation future en mettant en place des mesures compensatoires dont le débit de fuite est obtenu par l'application des débits spécifiques issus du SDAGE Loire Bretagne.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4. Raccordement aux réseaux

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

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

Article N.5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et annexes doivent être implantées, par rapport aux limites d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
toutes zones N	- à au moins 5 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles du présent article. Dans ce cas la modification ou l'extension ne doit pas augmenter la non-conformité.
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

3. Pour les routes départementales

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

- **35 m** (ce recul est porté à 25 m pour les constructions autres que les habitations) pour la RD784,
- **25 m** pour les RD40 et RD156,

Les RD785 et RD56 appartiennent au réseau des routes classées à grande circulation et est soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à **75 m**. Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existantes.

4. Cas particuliers

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

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

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

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

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

1. Cas général

Les constructions devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
toutes zones N	- avec un recul d'au moins 3 m

Les annexes, devront s'implanter :

Secteur	Implantations par rapport aux limites séparatives
toutes zones N	- à une distance de ces limites au moins égale à 1 m

2. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

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

3. Cas particuliers

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

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

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

Pour garantir la pérennité des arbres ou des haies bocagères existants et des espaces boisés, identifiés au règlement graphique, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de la haie ou du bord du boisement.

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions à vocation d'habitat

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage de logement (hors constructions à usage d'activité agricole), calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout ou à l'acrotère	Hauteur au faîtage
Construction principale	6 m	8,5 m
Annexes	4 m	4 m

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

2. Pour les réhabilitation, modification et extension de constructions existantes

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

3. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements

En zone Ni, les constructions ne pourront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

En zone Nt, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 6m pour les constructions principales et 4m pour les annexes.

4. Cas particuliers

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

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

1. Pour garantir la pérennité des arbres existants, en bordure des boisements, talus, ou haies protégés au titre des articles L.113-1, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) sont protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie, ou du bord du boisement.

2. Généralités

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

Toutes les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. 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 dans la couleur et le choix de matériaux.

3. Clôtures

Dans la mesure du possible, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

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

En limite de propriété, les clôtures seront préférentiellement constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.

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

- Les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- Les plaques d'aspect béton, y compris à claire-voie, supérieures à 50cm,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...).

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

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

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

Les talus seront obligatoirement conservés lorsqu'ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 3 m des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus, de la haie ou du bord du boisement.

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

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

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

ANNEXES 1 : ESPECES VEGETALES INVASIVES DE BRETAGNE

ESPECES INVASIVES AVEREES :**Espèces installées :****Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :**

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

ESPECES INVASIVES POTENTIELLES :**Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :**

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lindernia dubia (L.) Pennell

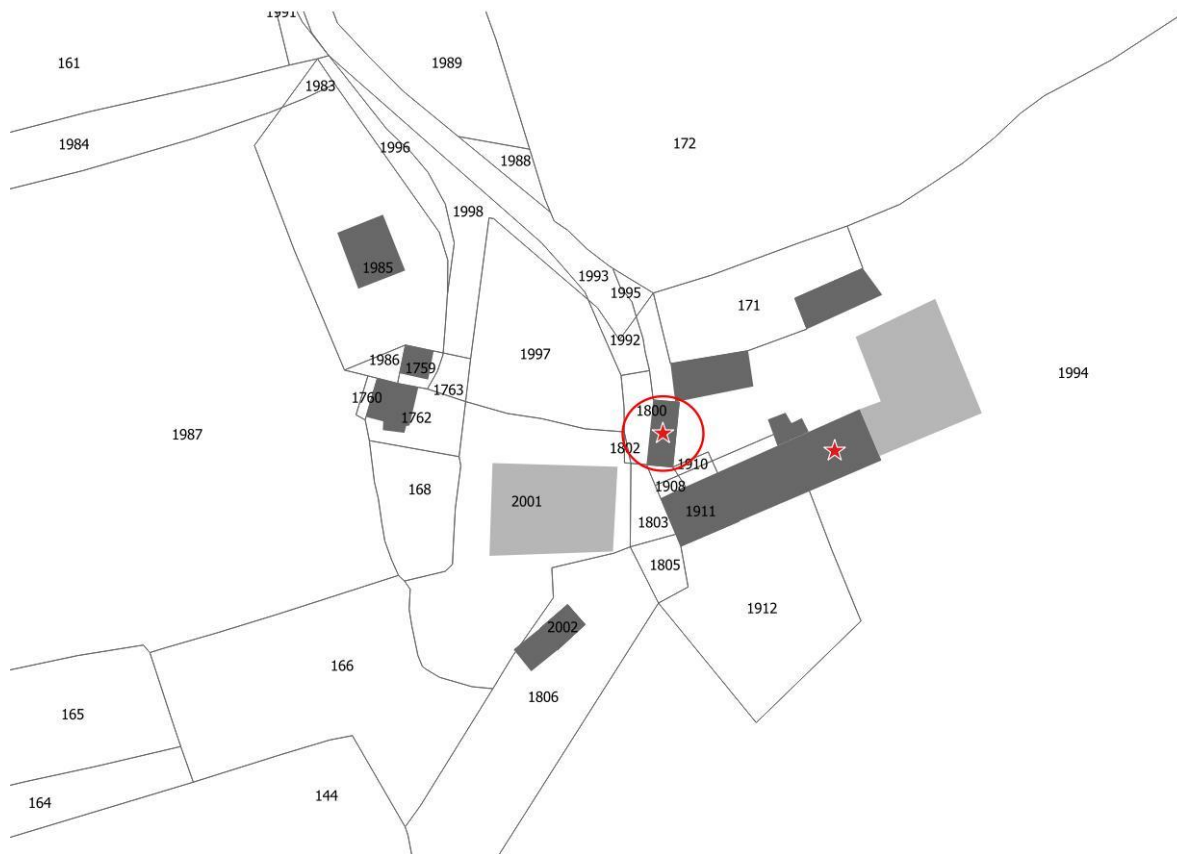
Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.
Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cotula coronopifolia L.
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John
Impatiens balfourii Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Laurus nobilis L.
Lemna minuta Kunth

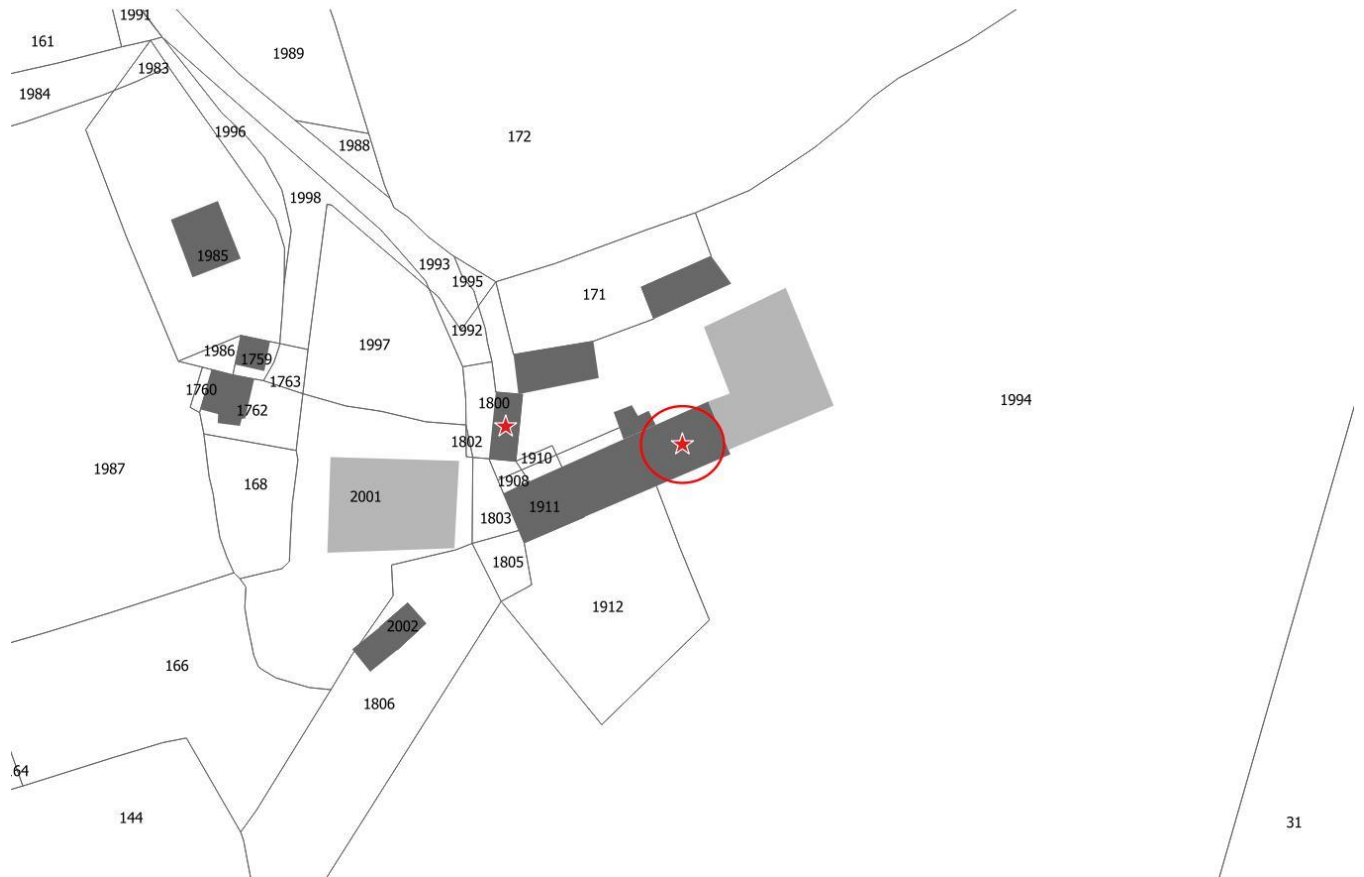
Lemna turionifera Landolt
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.)
P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus
Senecio inaequidens DC.

ANNEXES 2 : LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

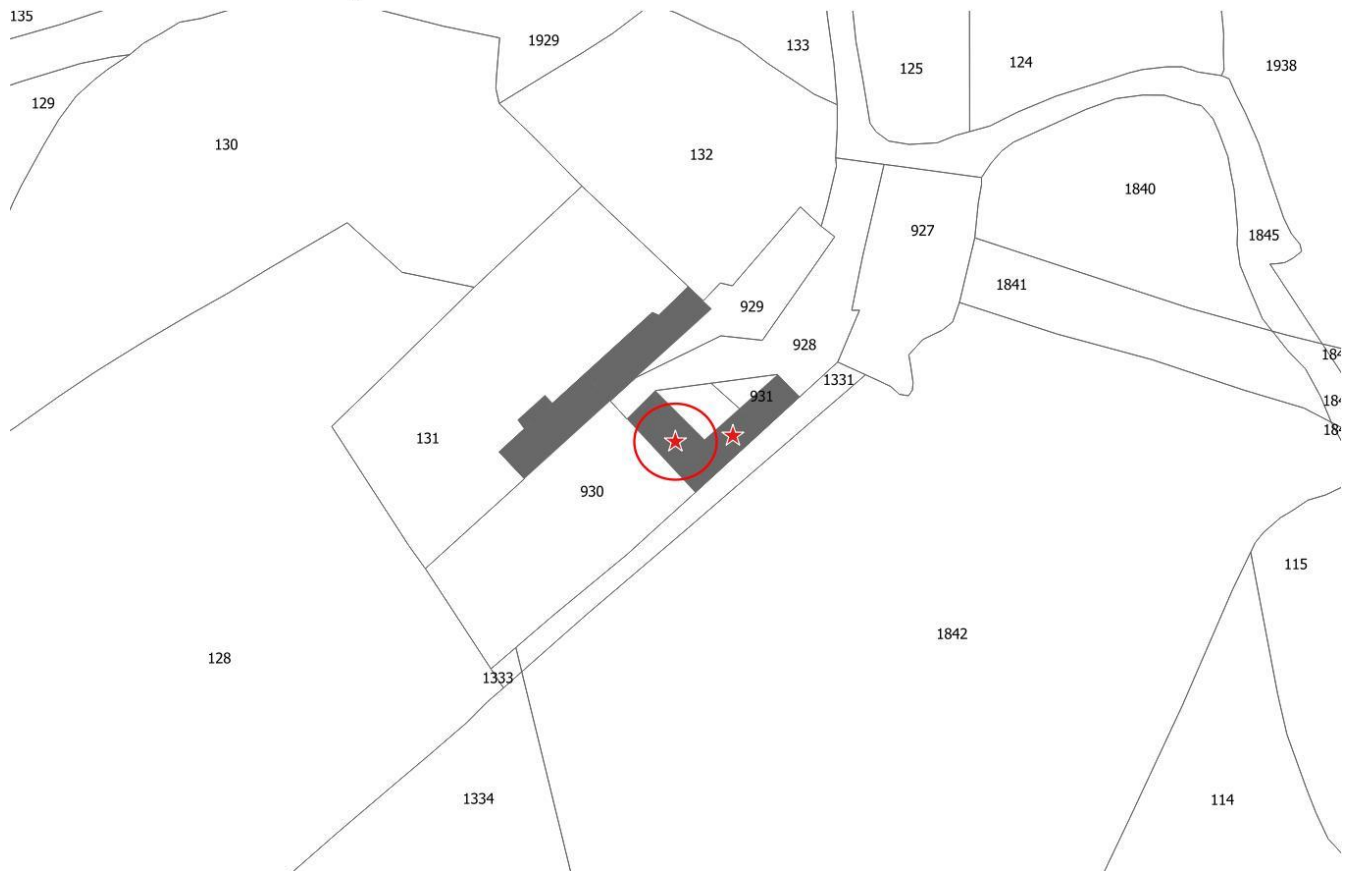
Localisation du site : Kernaveno



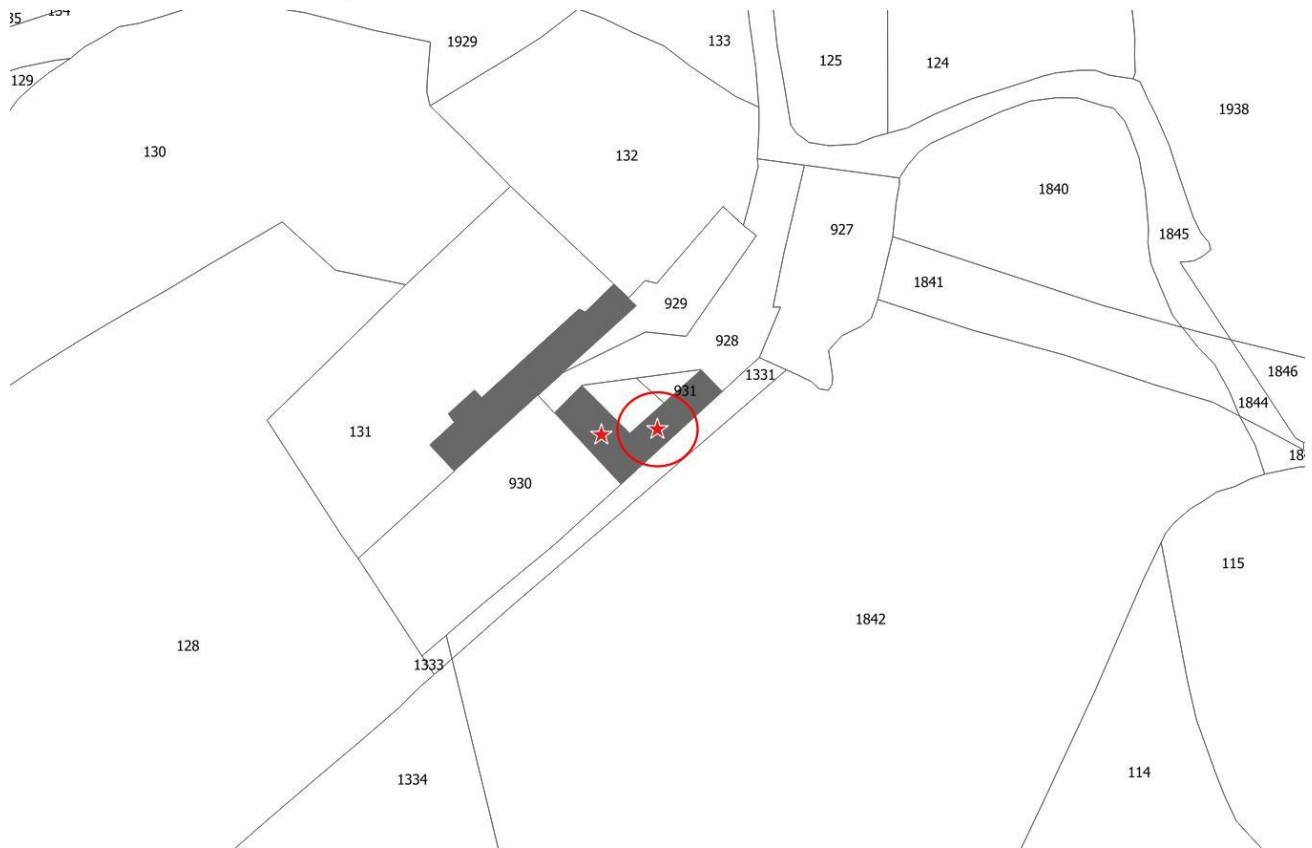
Localisation du site : Kernaveno



Localisation du site : Roudouig



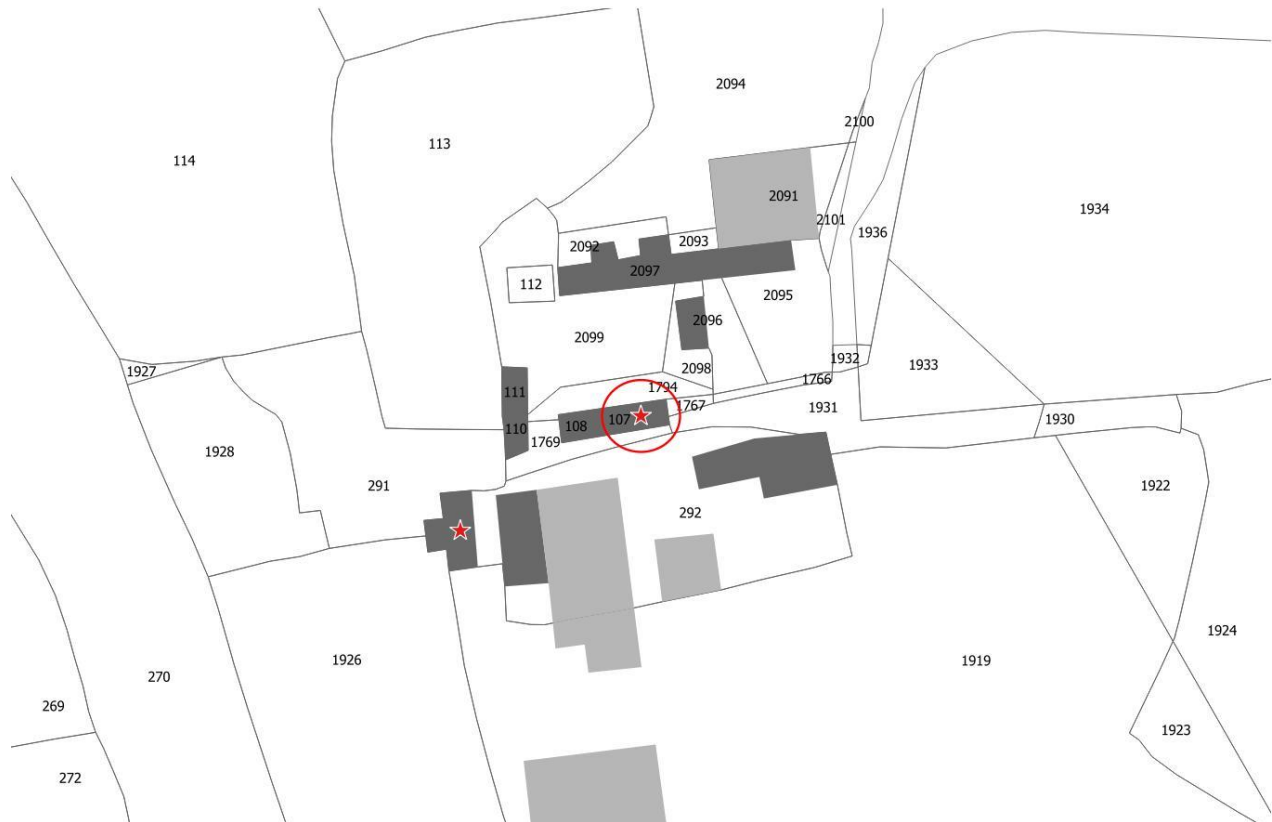
Localisation du site : Roudouig



Localisation du site : Kerbaskiou



Localisation du site : Kerbaskiou



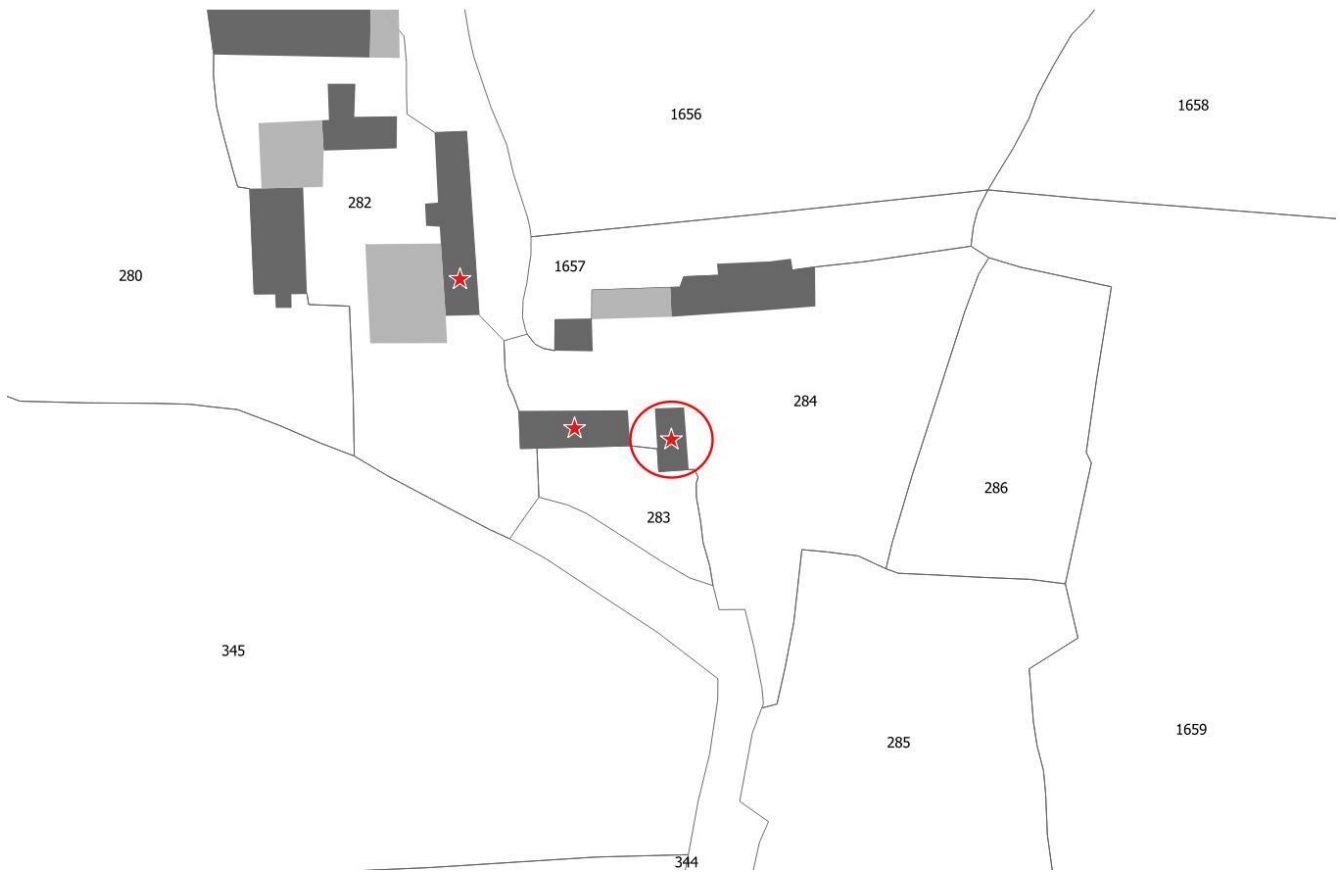
Localisation du site : Kersanteg



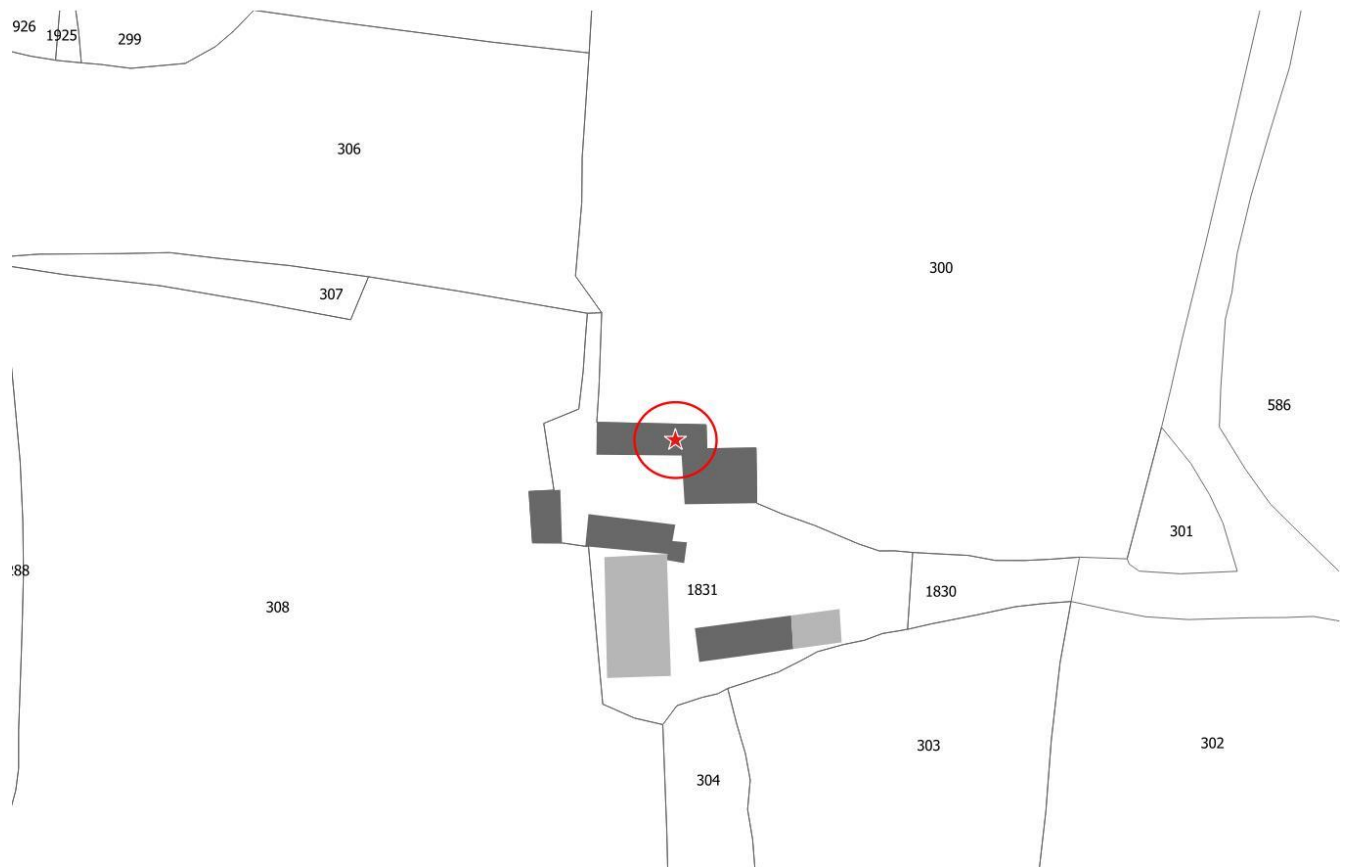
Localisation du site : Kersanteg



Localisation du site : Kersanteg



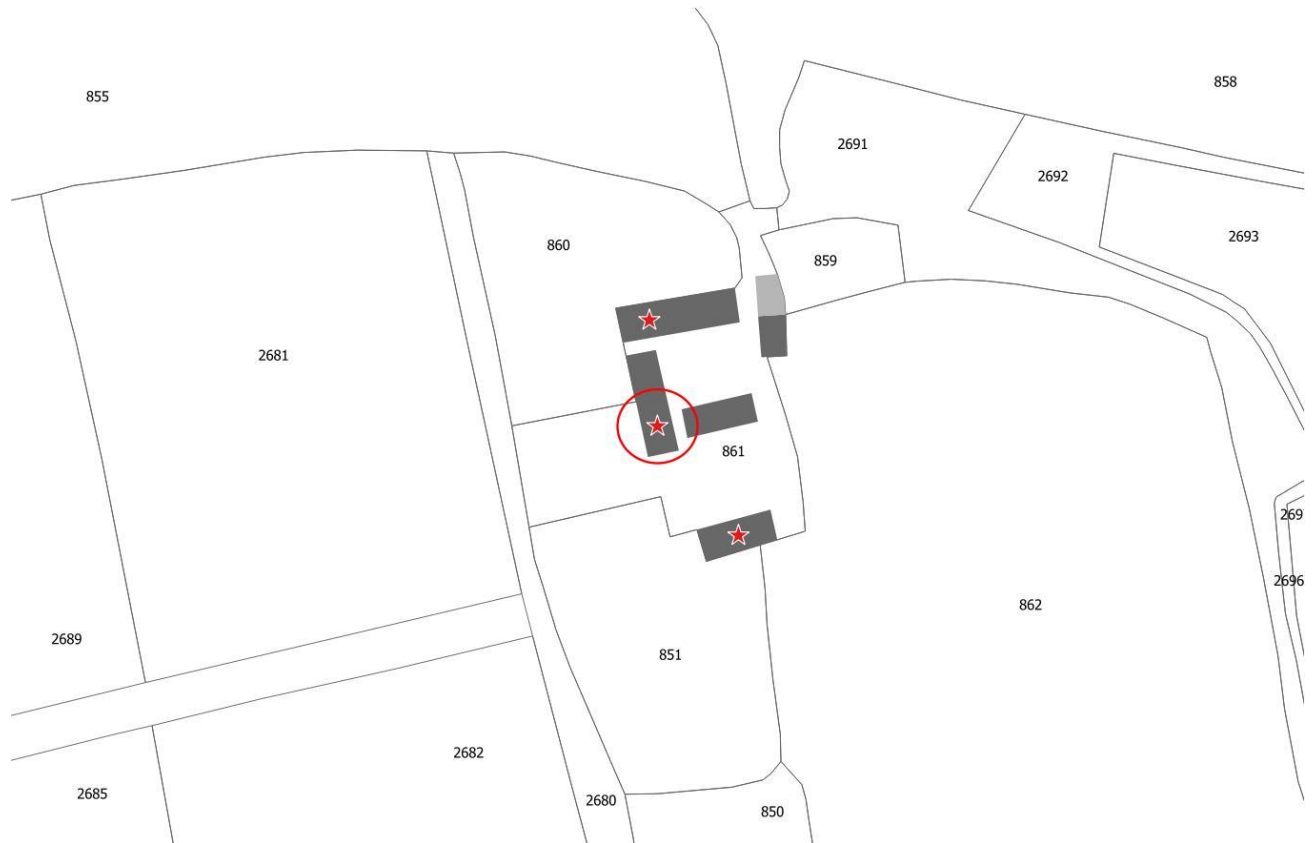
Localisation du site : Kerhoaler



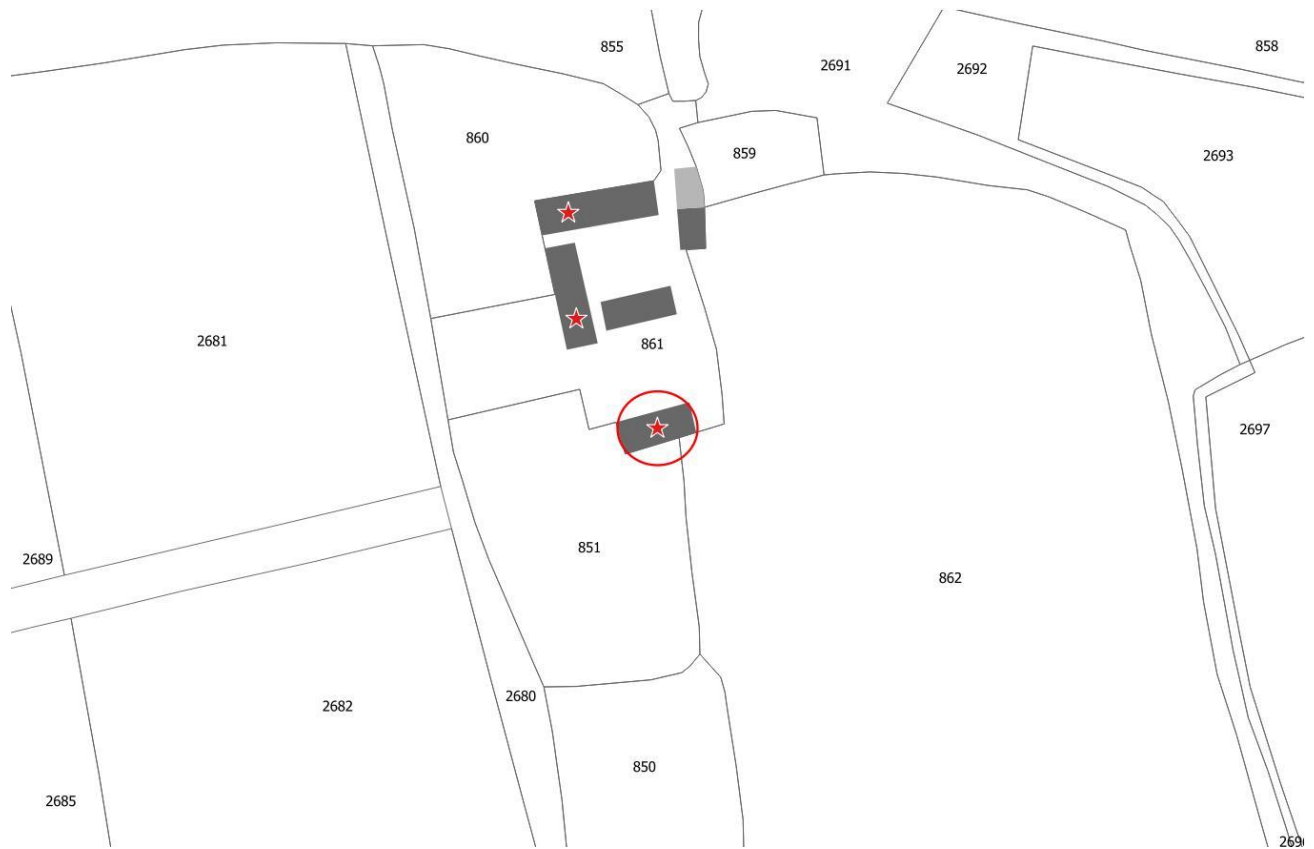
Localisation du site : Kerc'had



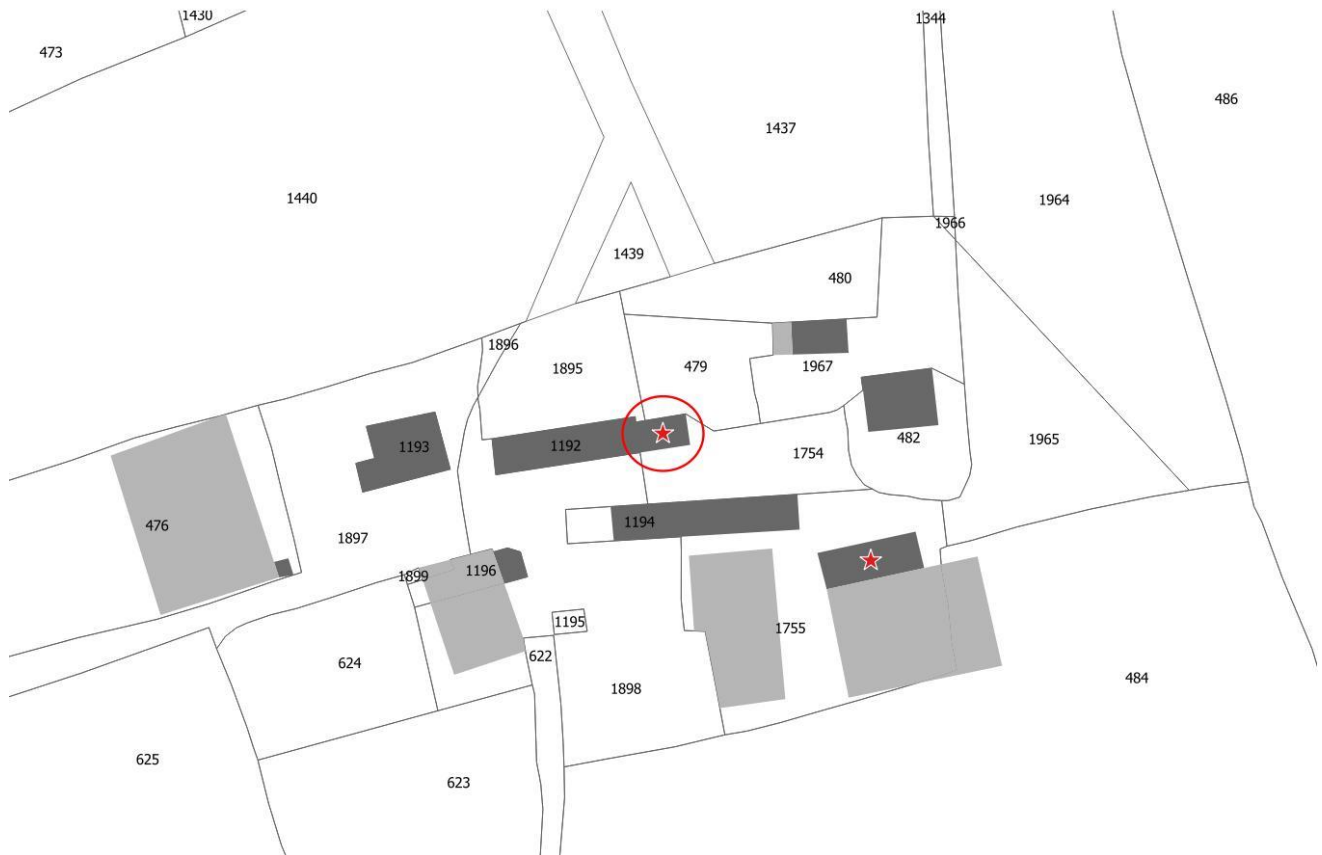
Localisation du site : Kerc'hat



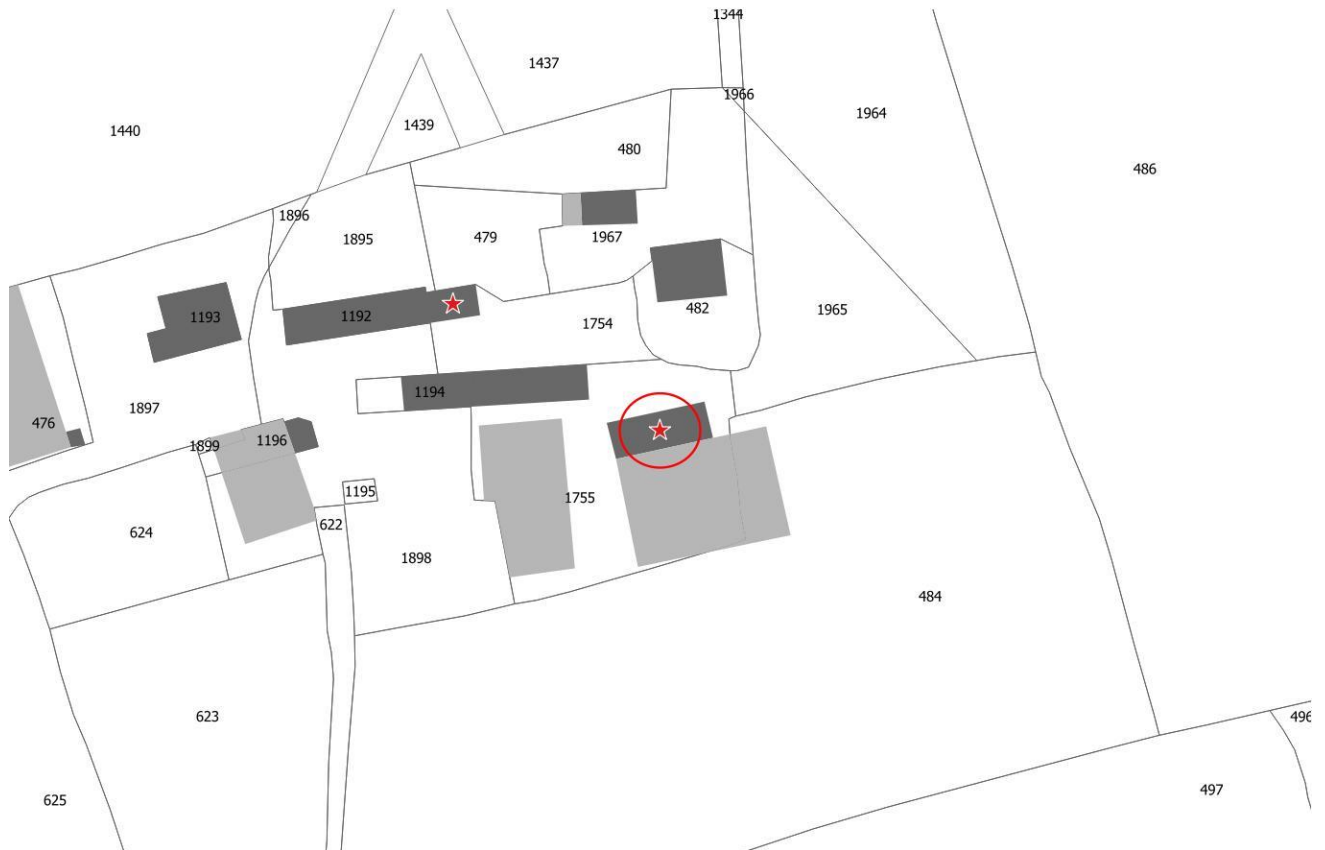
Localisation du site : Kerc'hat



Localisation du site : Kerven ar Brenn



Localisation du site : Kerven ar Brenn



Localisation du site : Kerven ar C'hevr



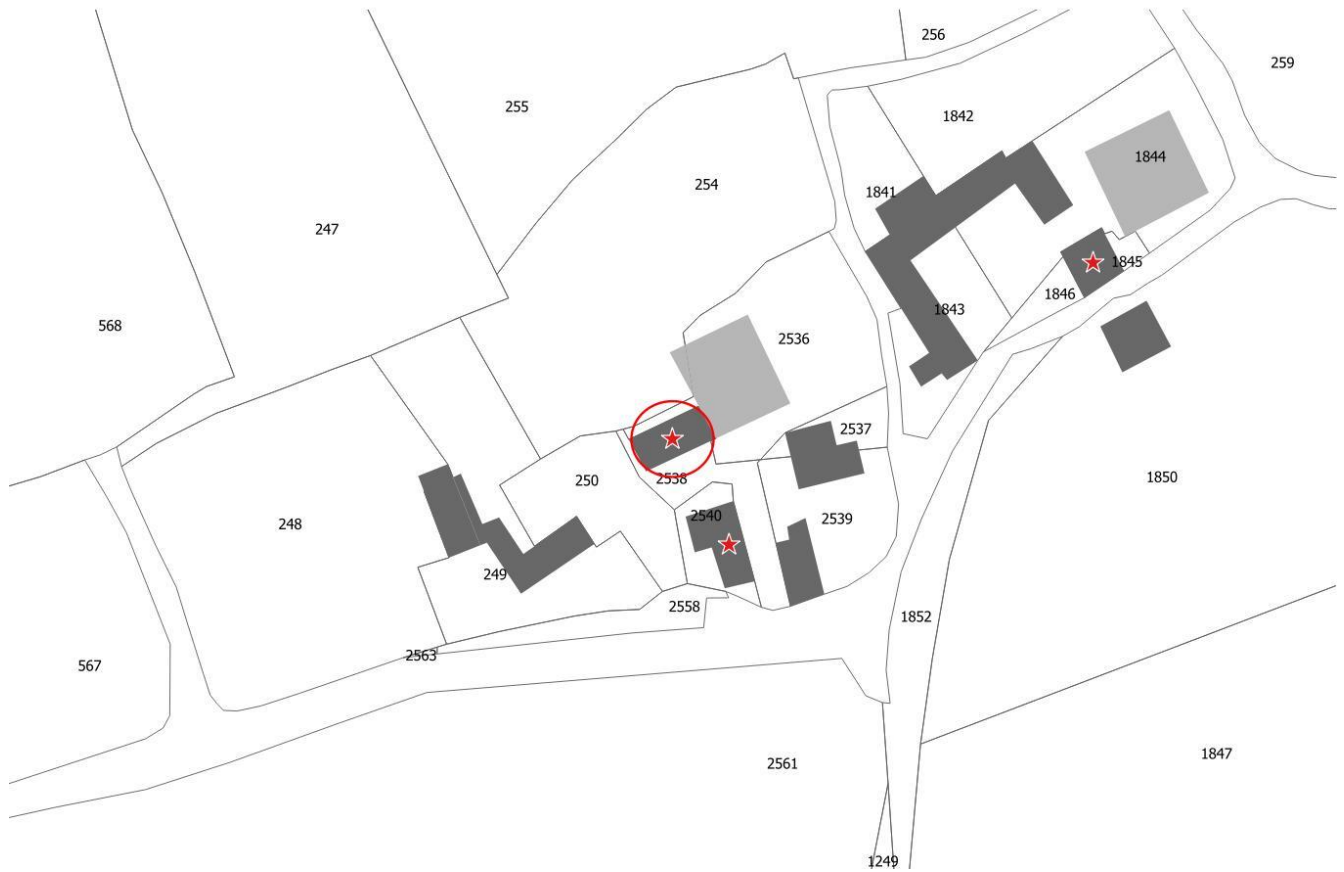
Localisation du site : Leongar



Localisation du site : Kernizon



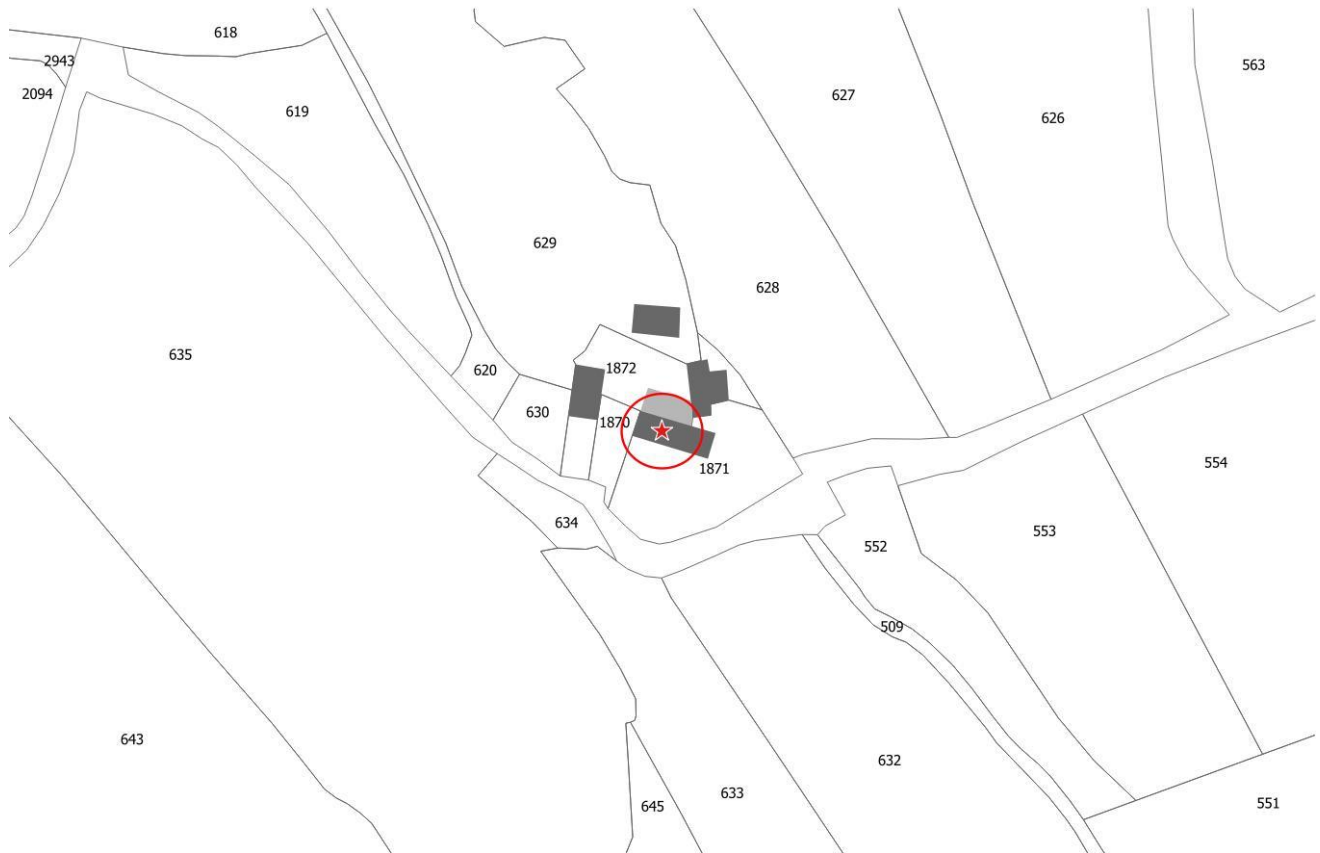
Localisation du site : Kernizon



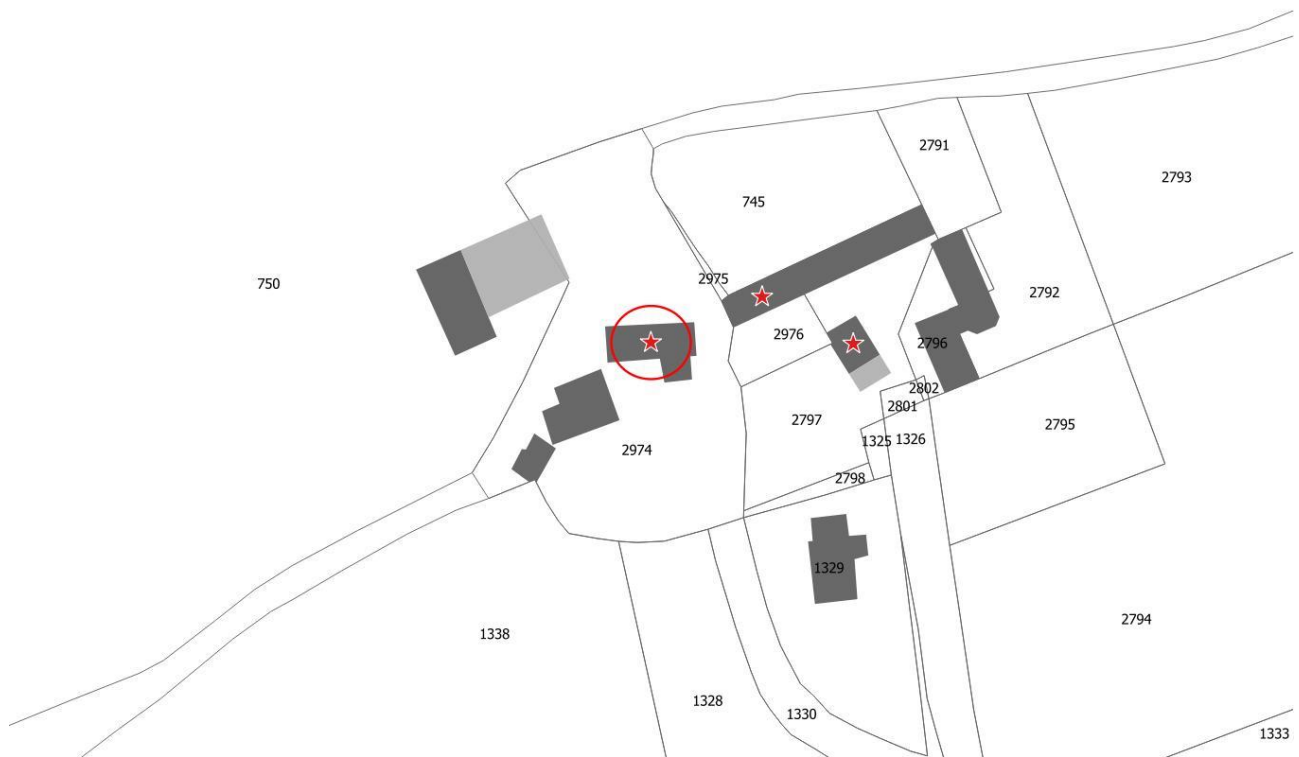
Localisation du site : Kernizon



Localisation du site : Meilh Boaz



Localisation du site : Kerrestoù Vras



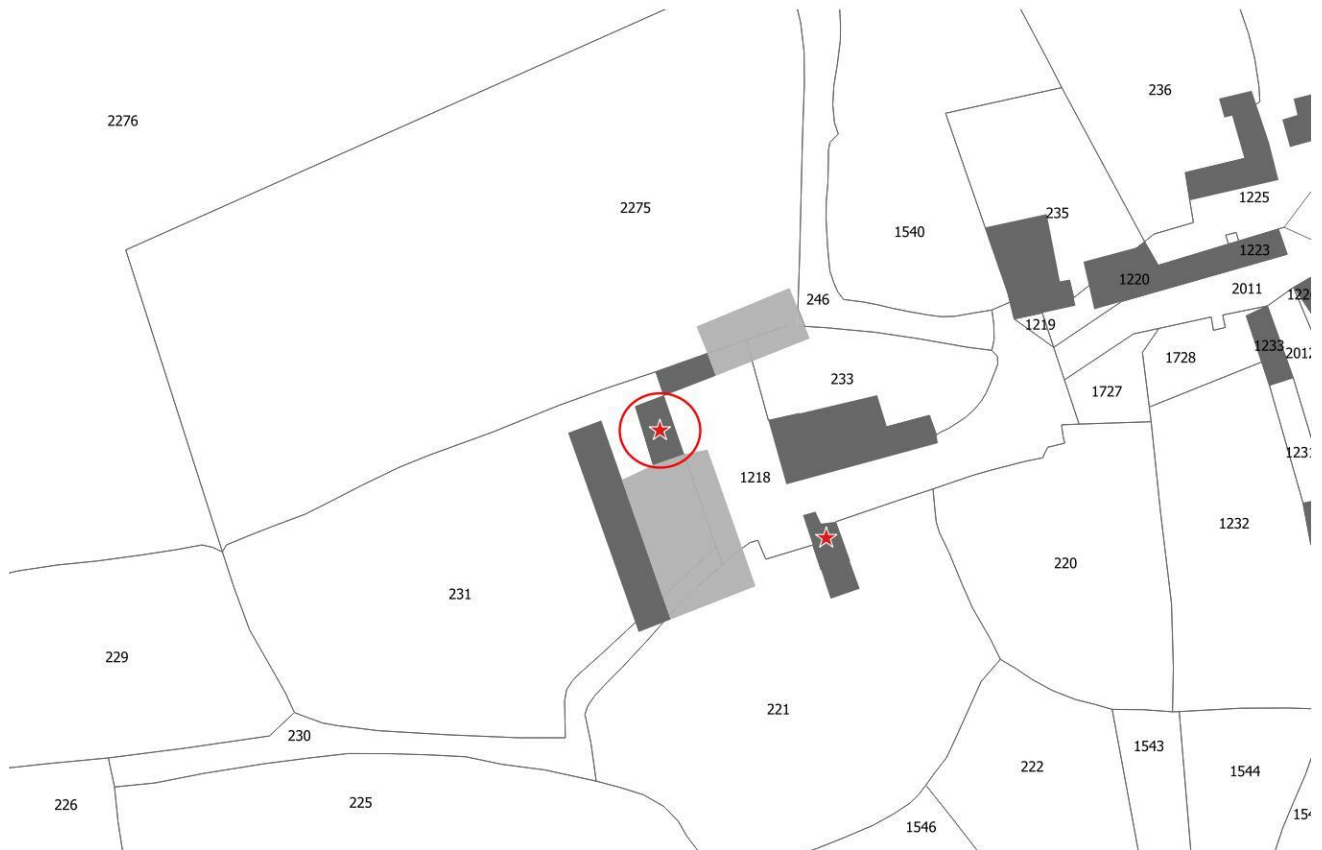
Localisation du site : Kerrestoù Vras



Localisation du site : Kerrestoù Vras



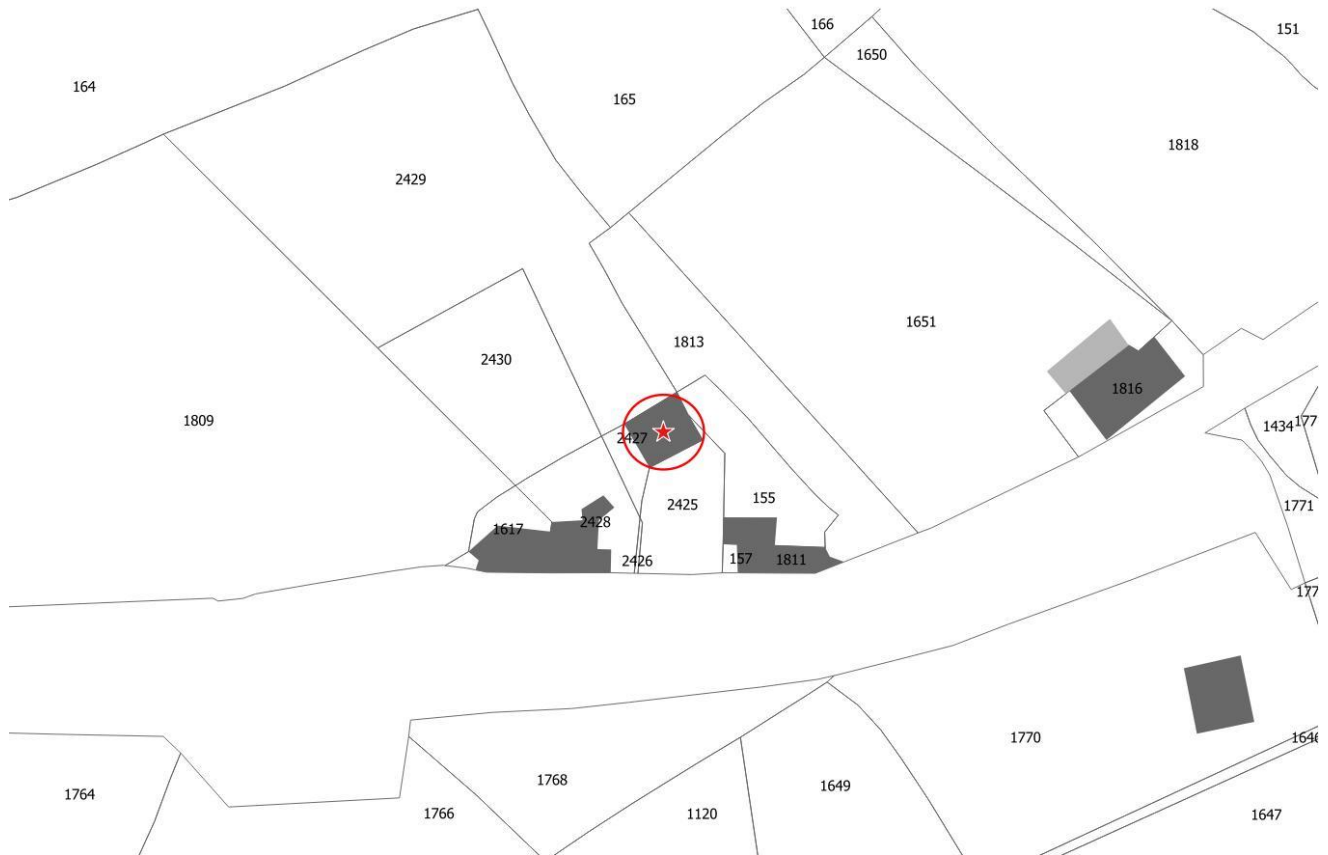
Localisation du site : Luzurudig



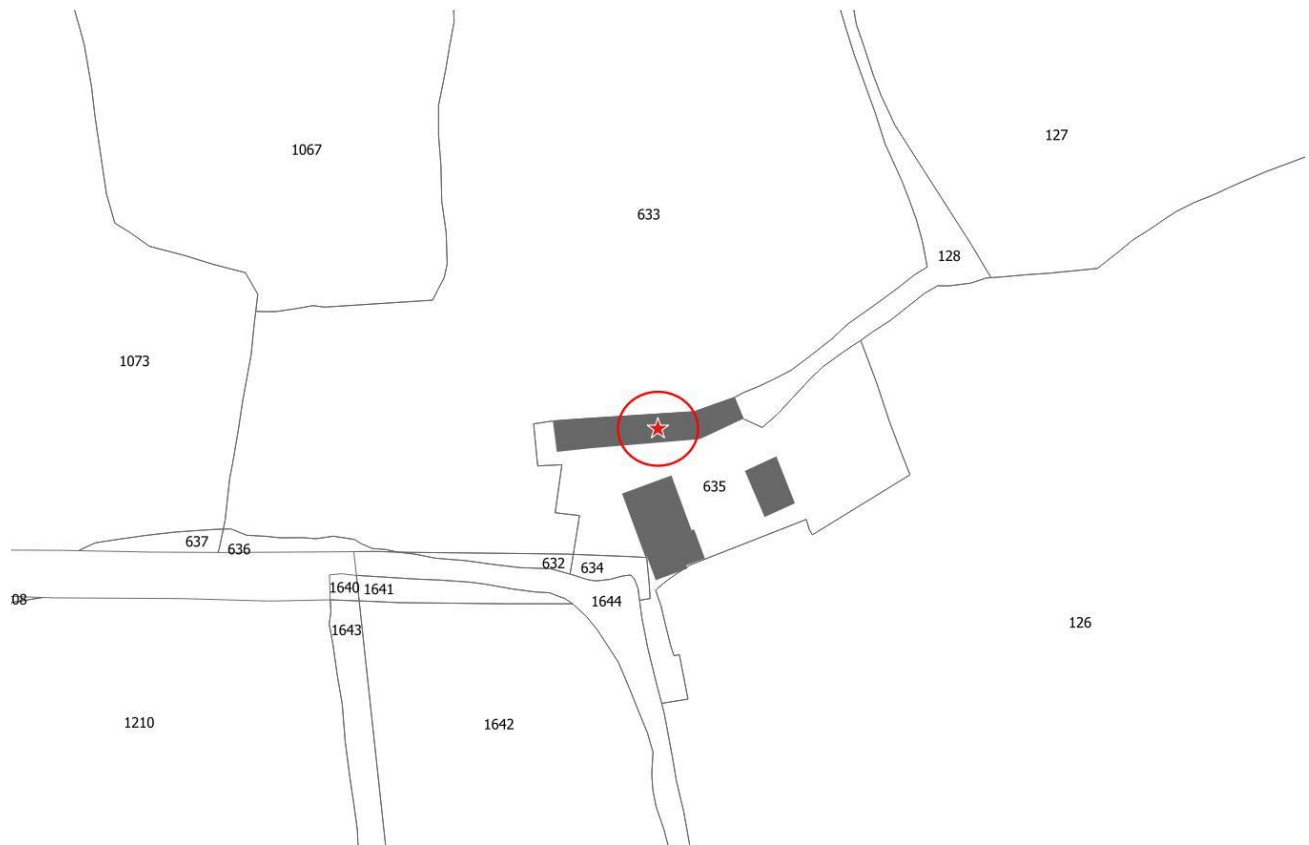
Localisation du site : Luzurudig



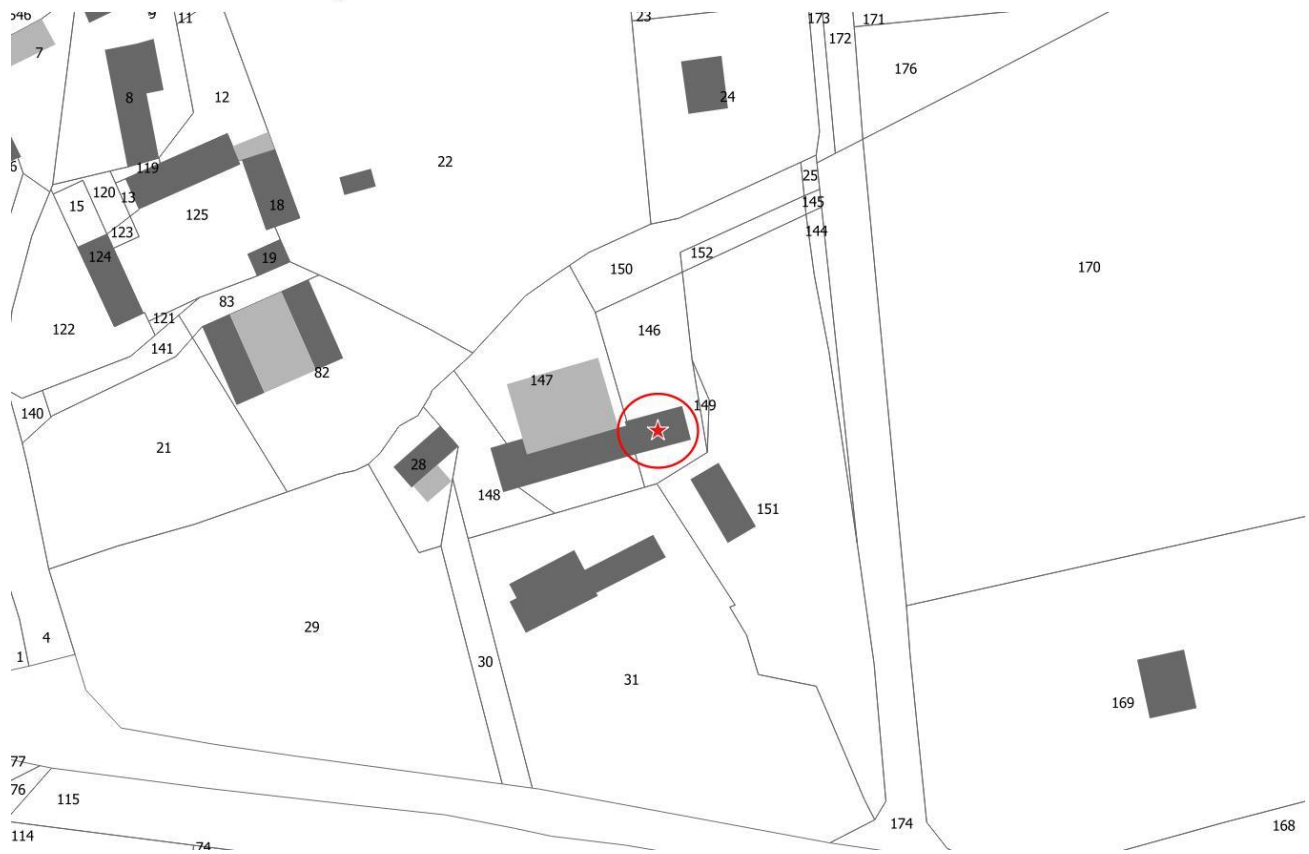
Localisation du site : Ar Voutik



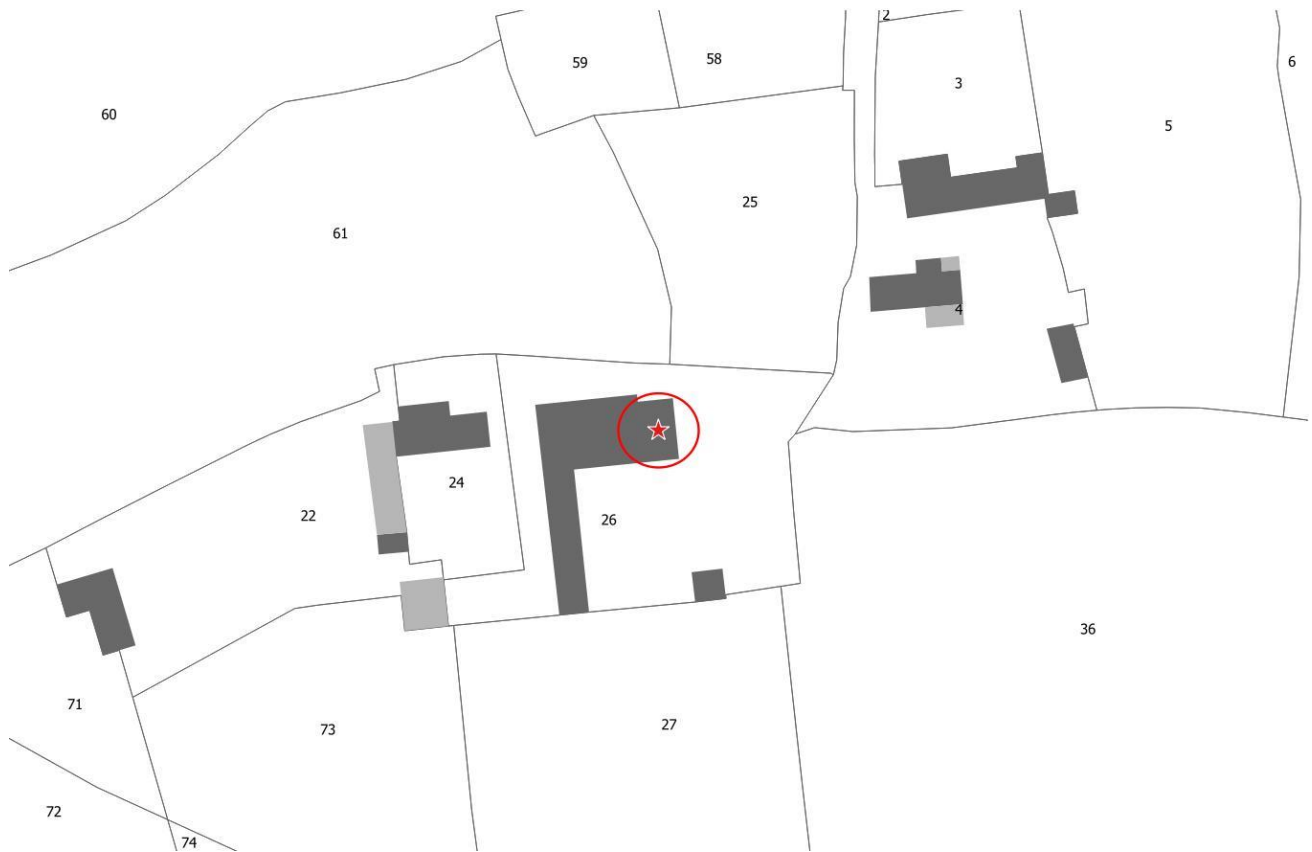
Localisation du site : Kerfiltrez



Localisation du site : Kelenneg Uhelañ



Localisation du site : Kerascoed



Localisation du site : Keraotred Vras



Localisation du site : Keraotred Vras



Localisation du site : Keraotred Vras



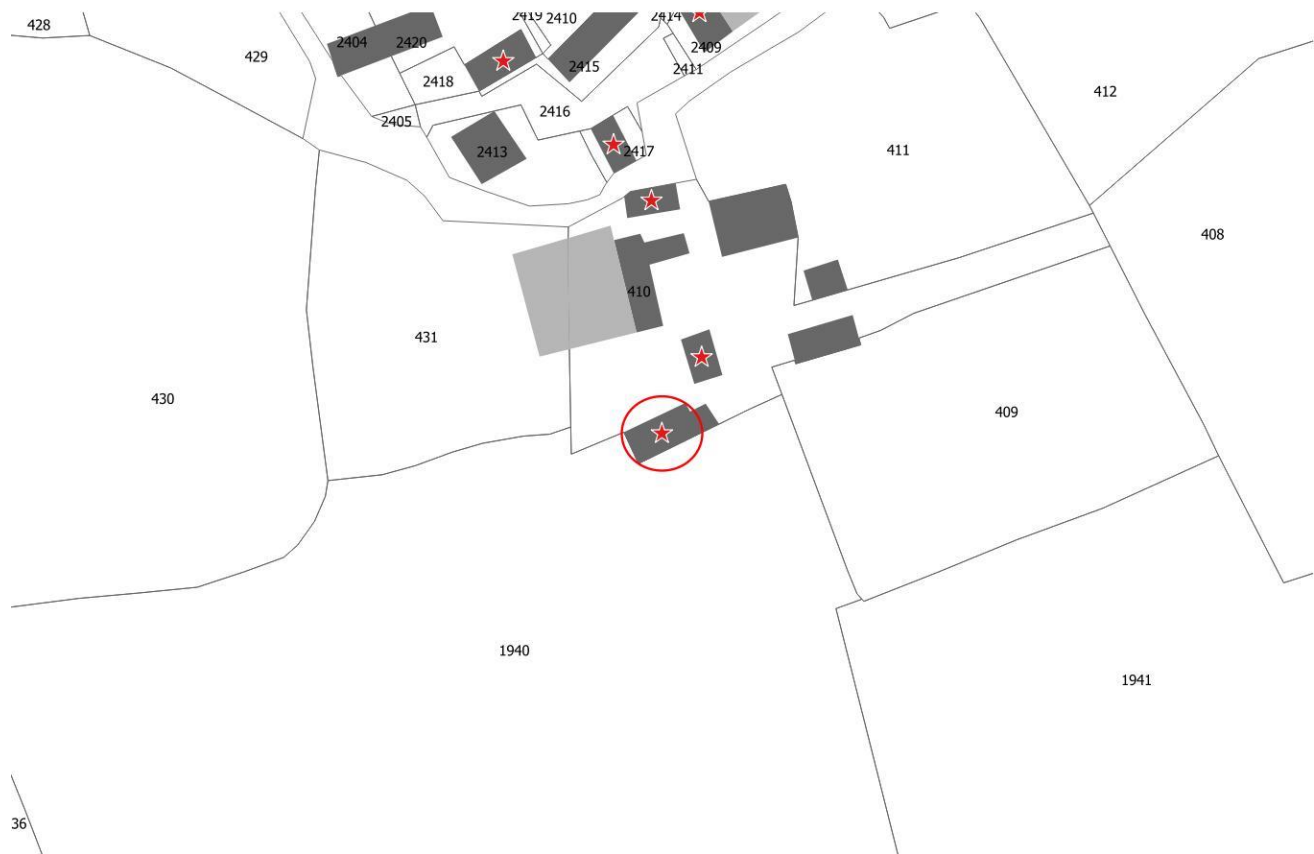
Localisation du site : Keraotred Vras



Localisation du site : Keraotred Vras



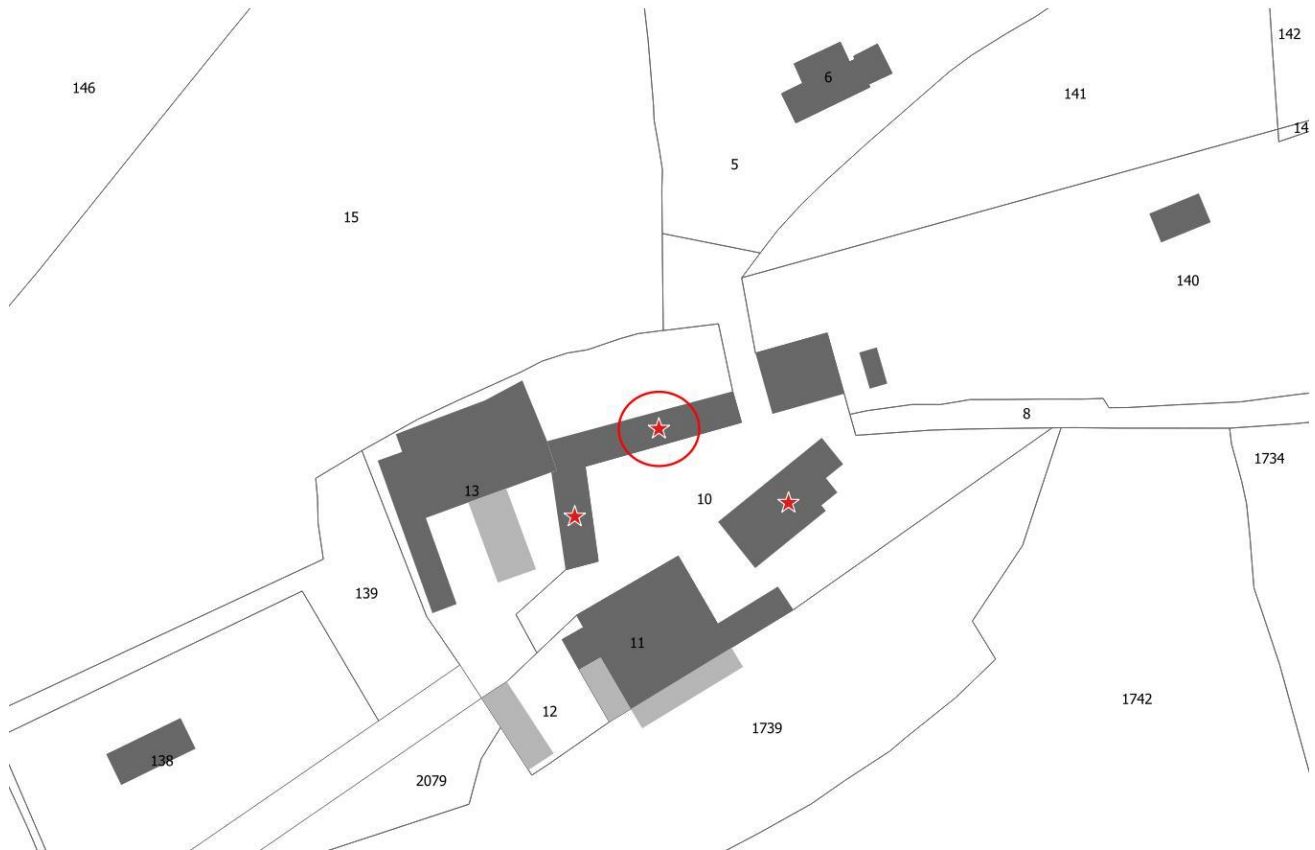
Localisation du site : Keraotred Vras



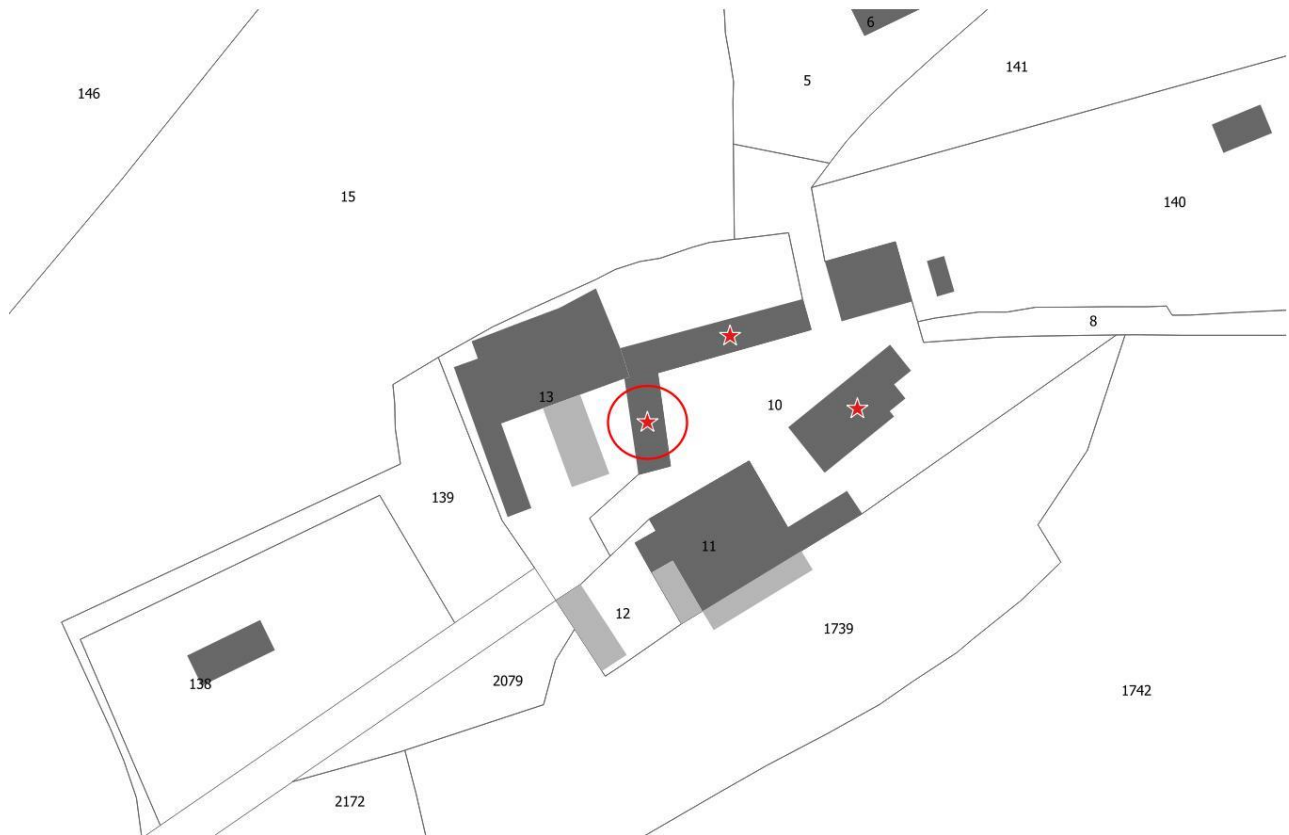
36



Localisation du site : Kerdaned



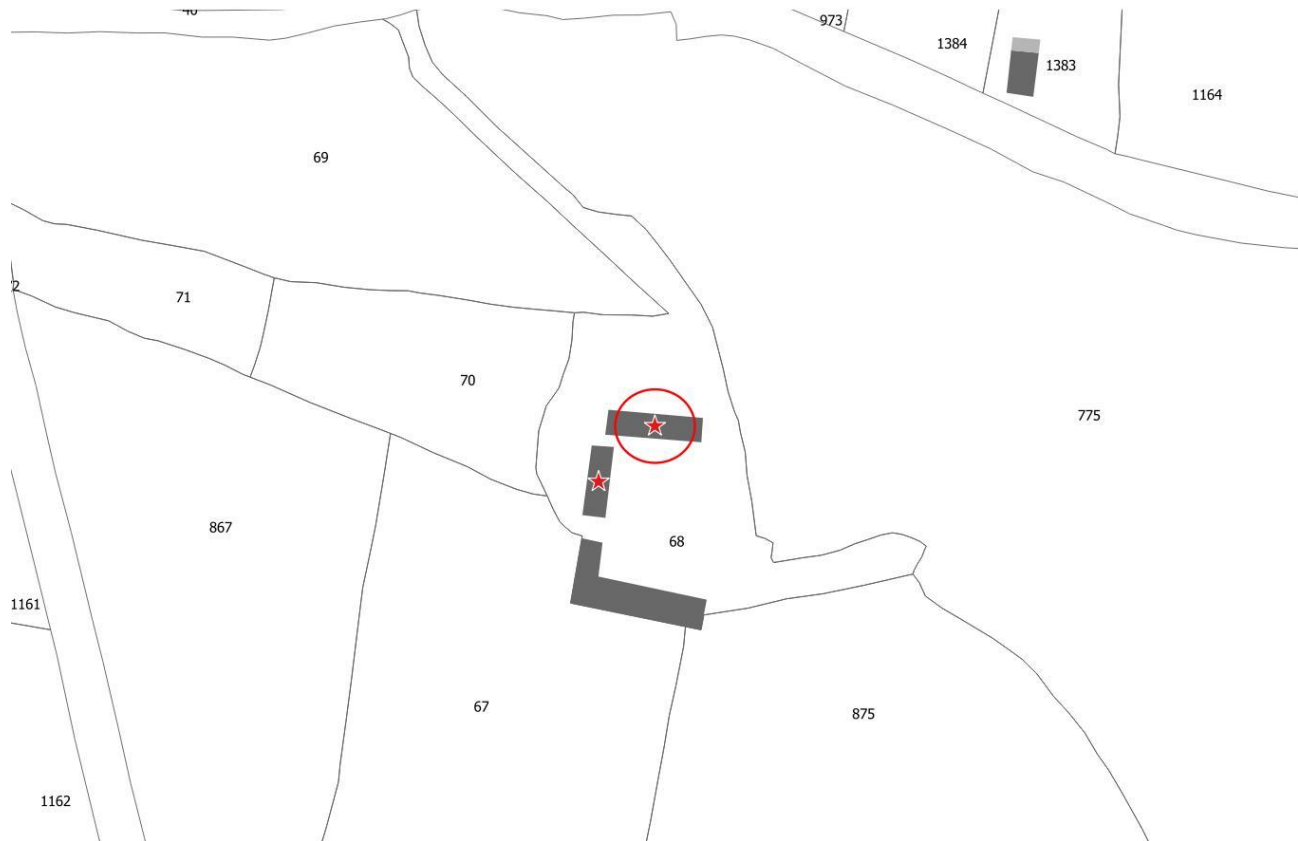
Localisation du site : Kerdaned



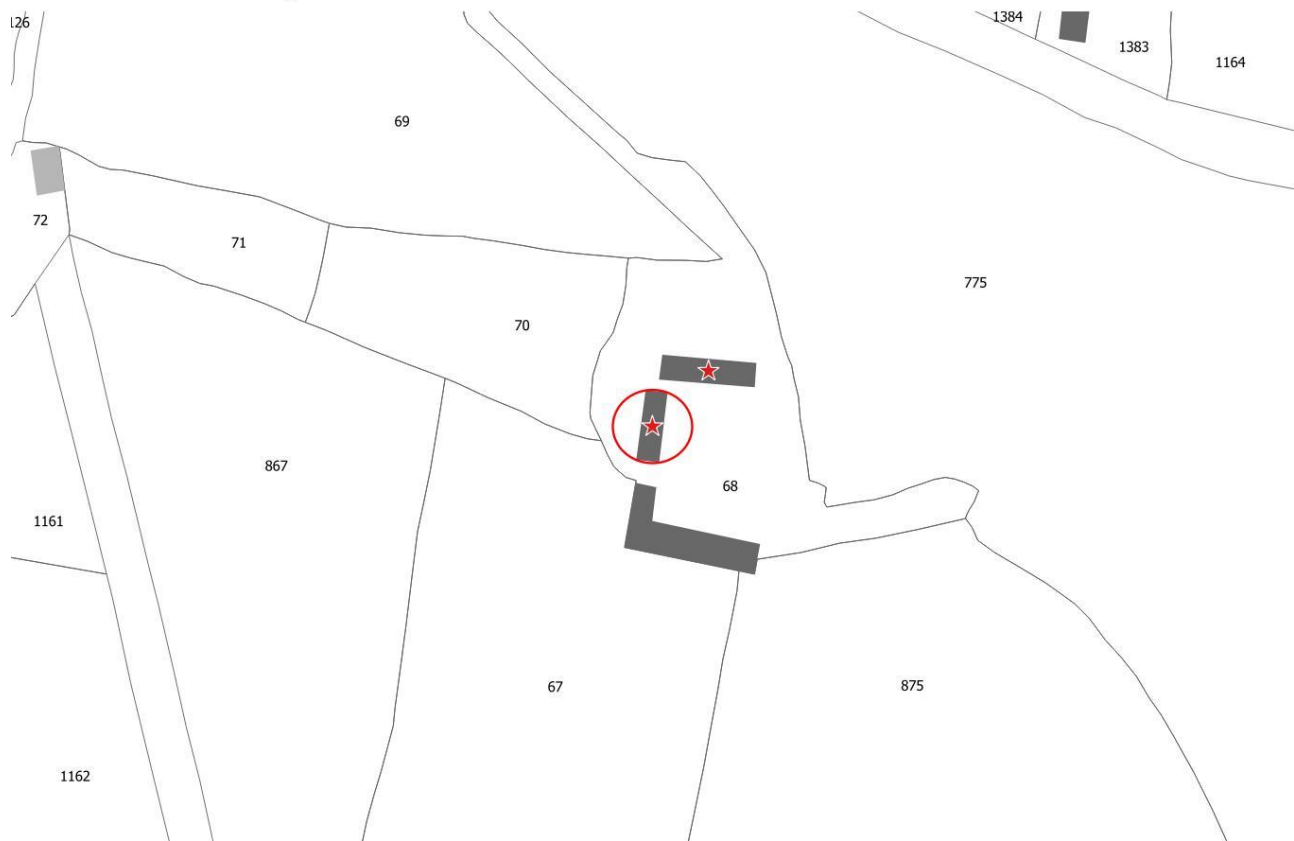
Localisation du site : Kerdaned



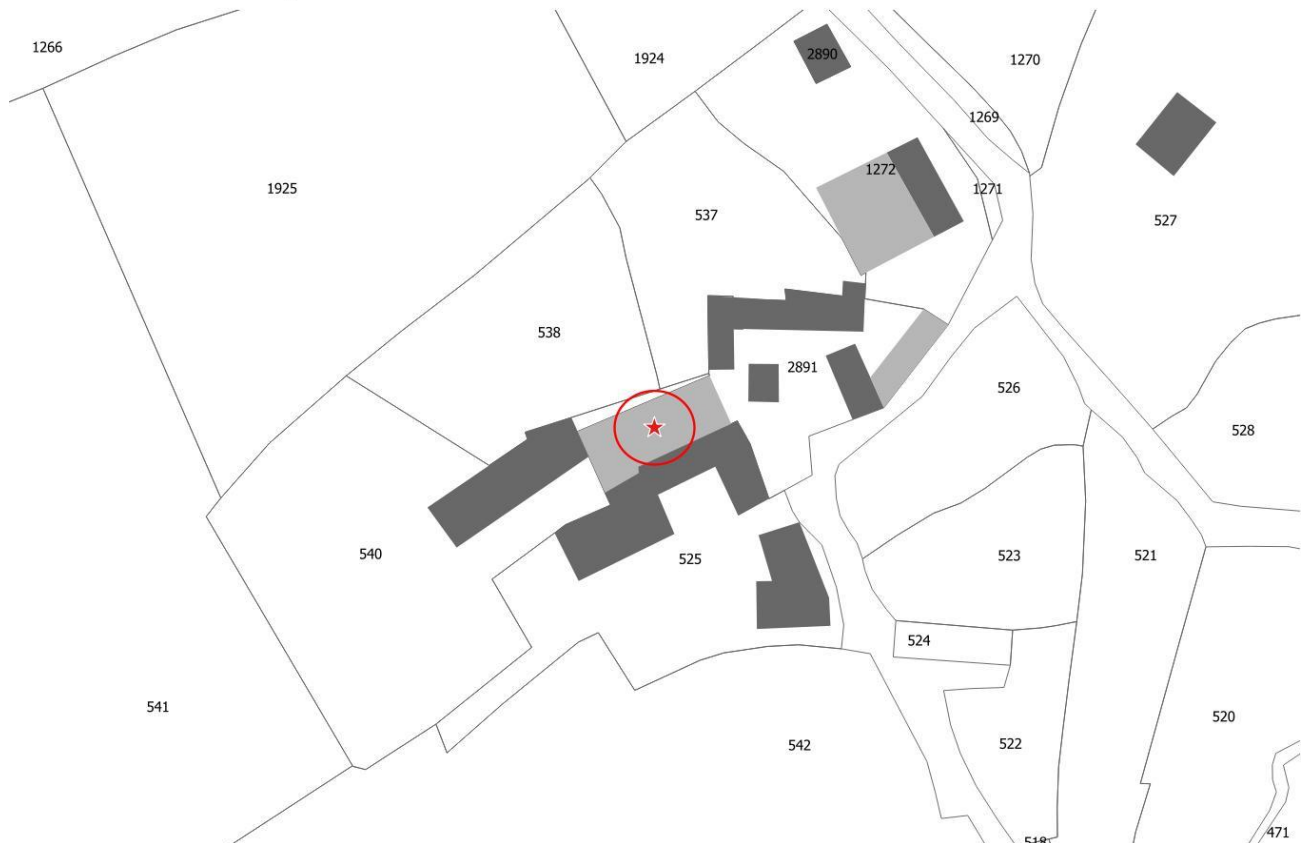
Localisation du site : Kergoat Koat Fao



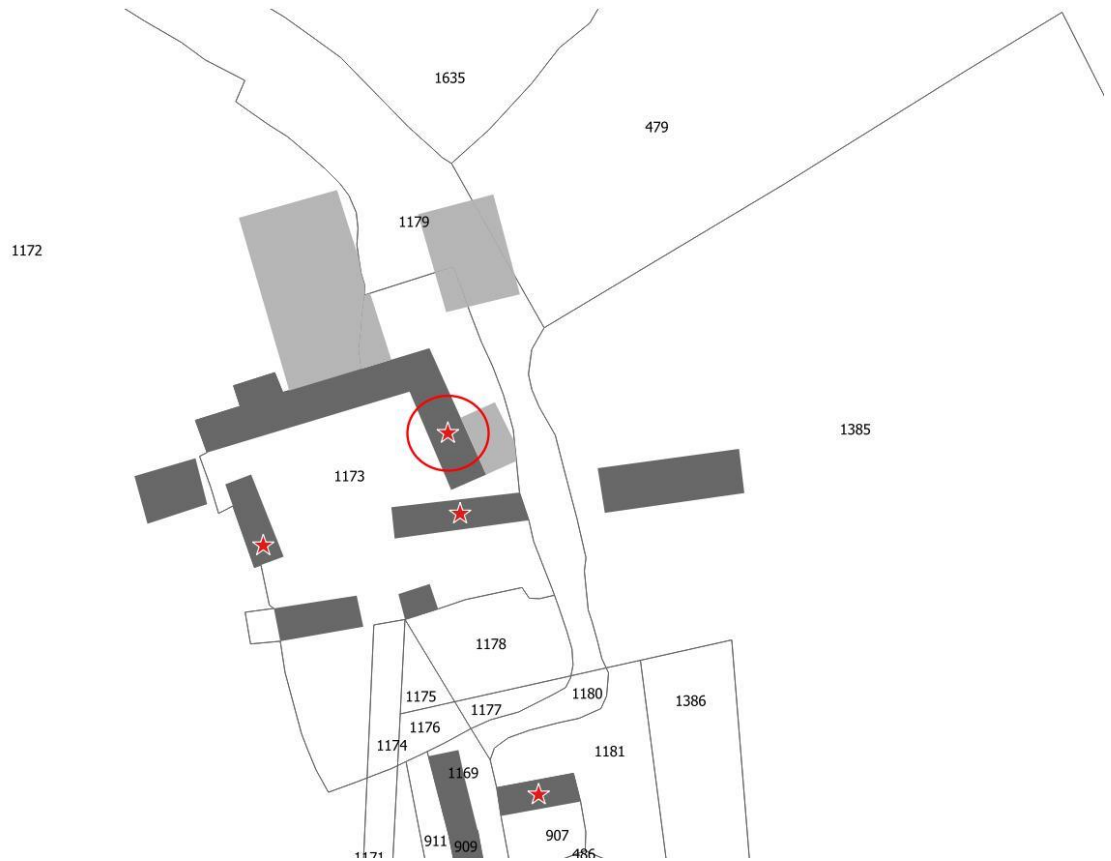
Localisation du site : Kergoat Koat Fao



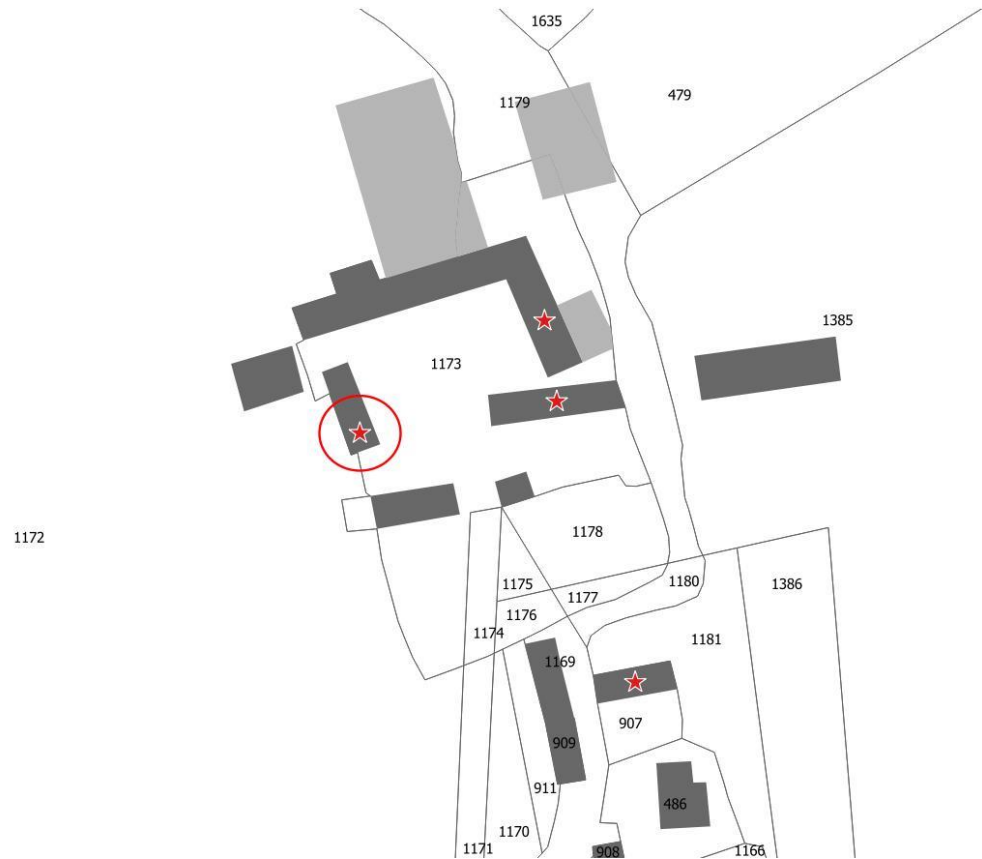
Localisation du site : Kergoad Uhelañ



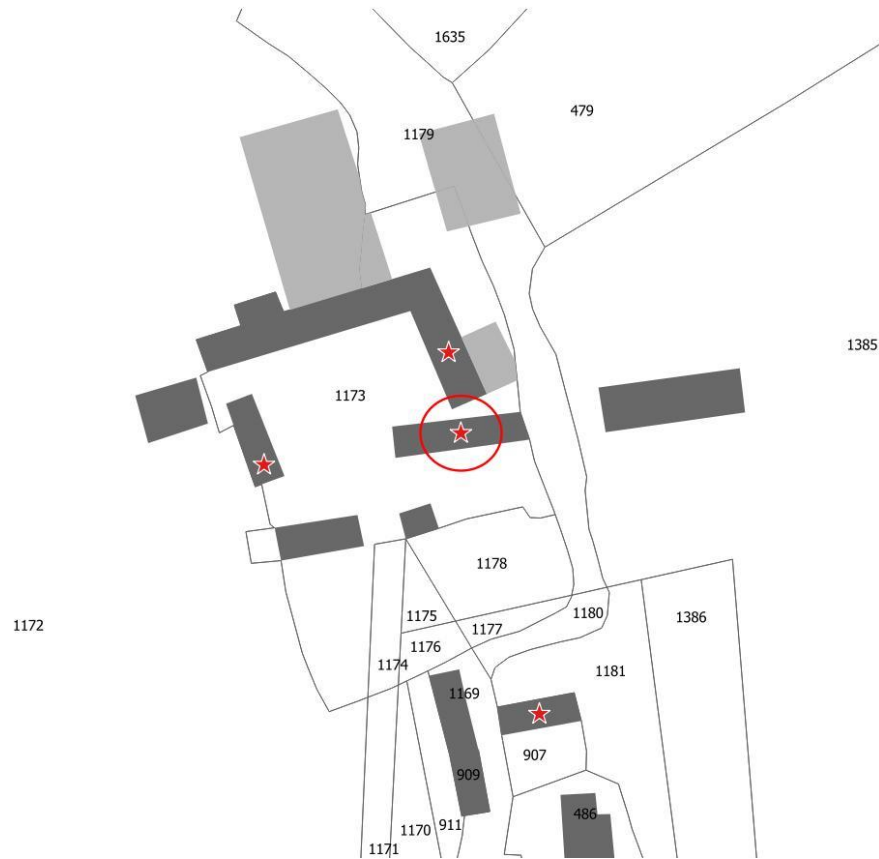
Localisation du site : Kergreiz



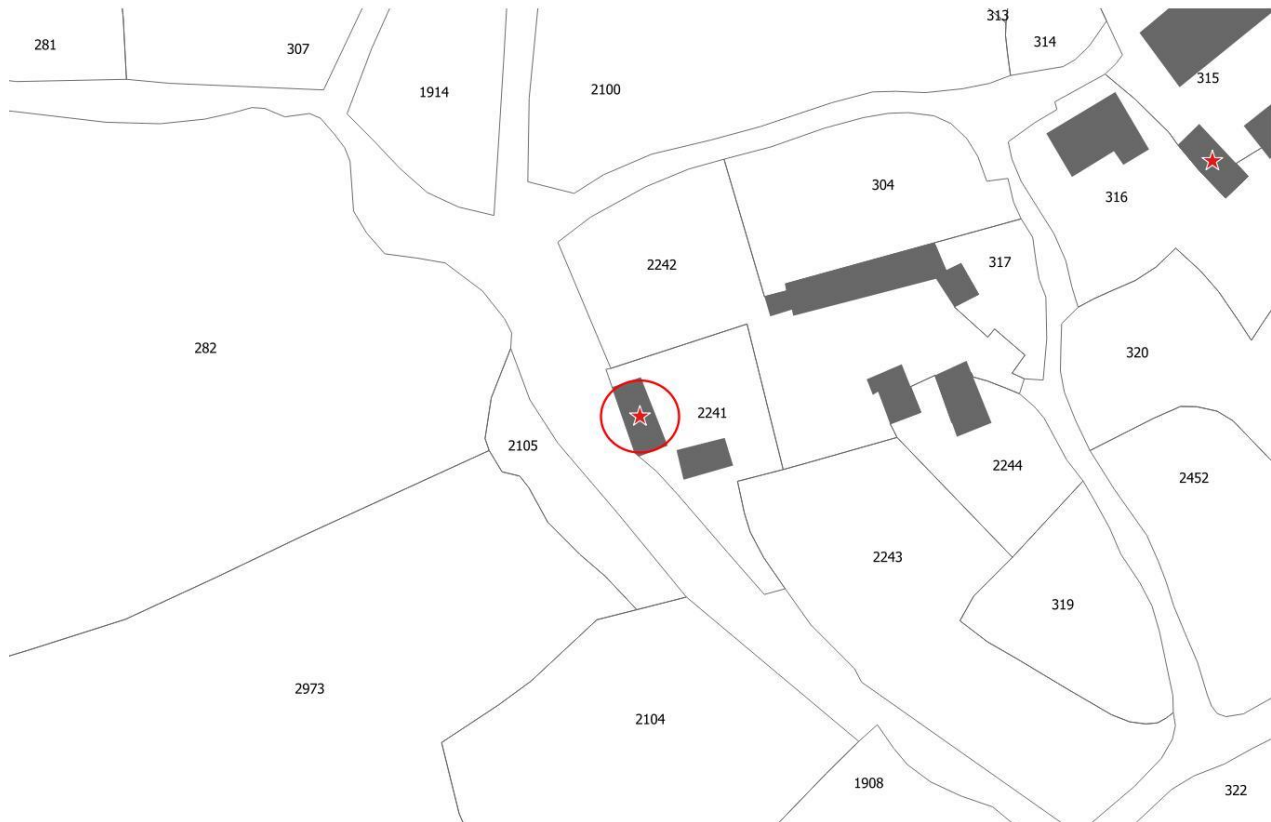
Localisation du site : Kergreiz



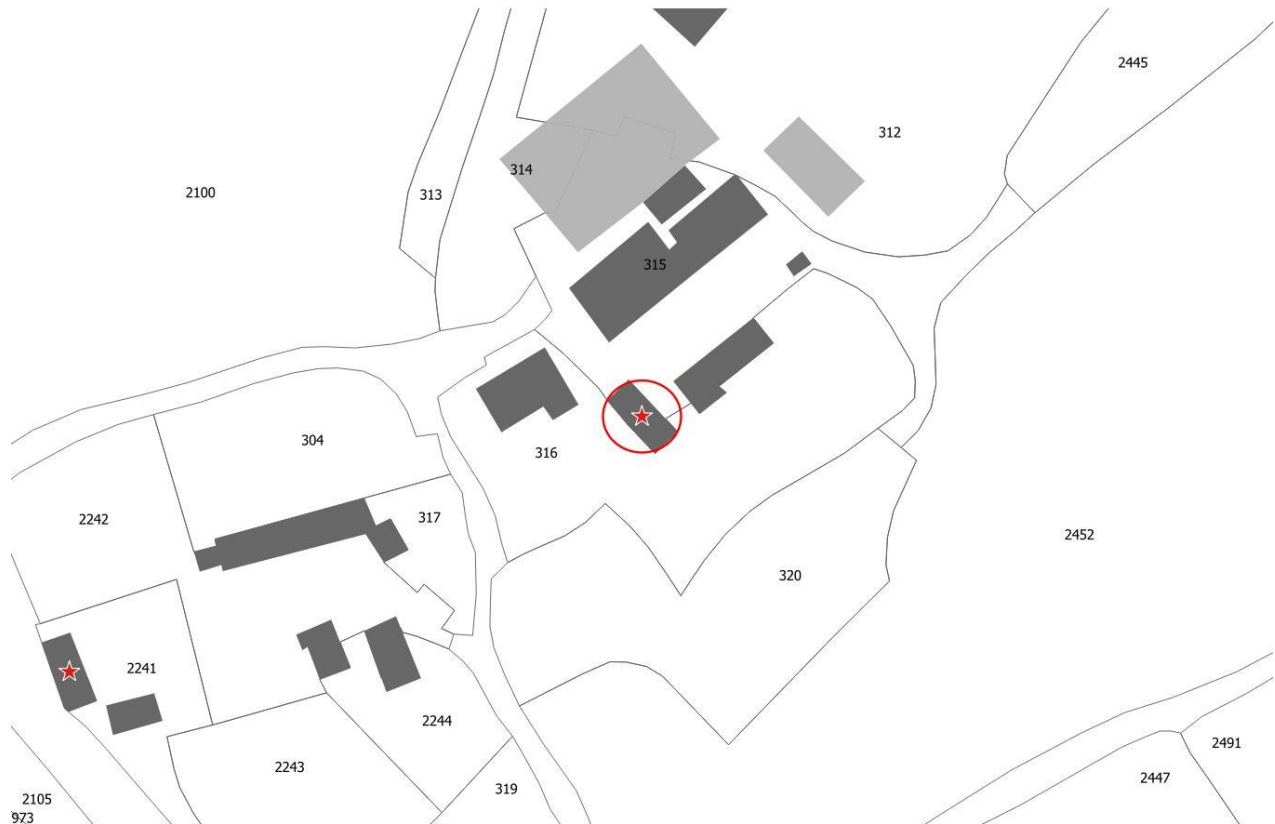
Localisation du site : Kergreiz



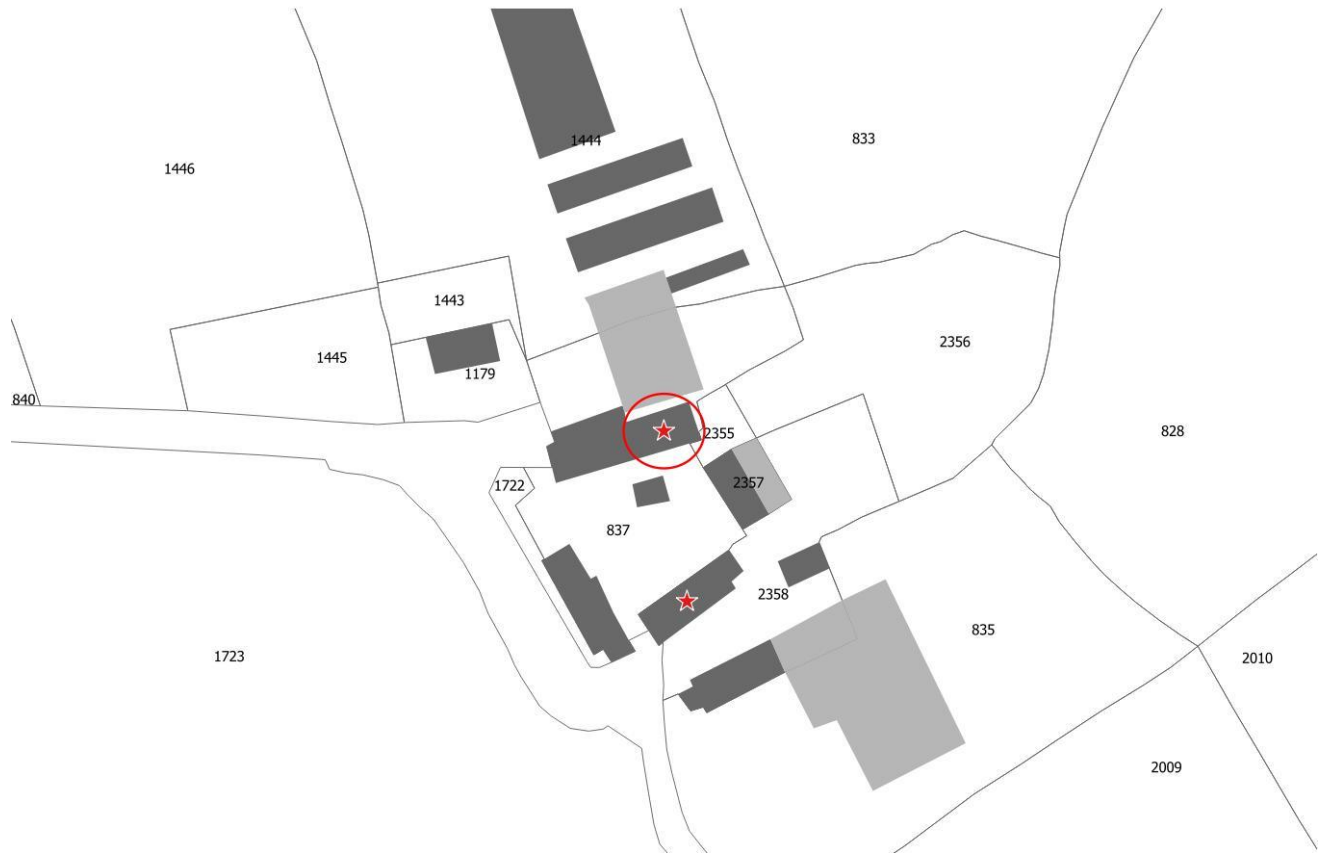
Localisation du site : Kergebed



Localisation du site : Kergebed



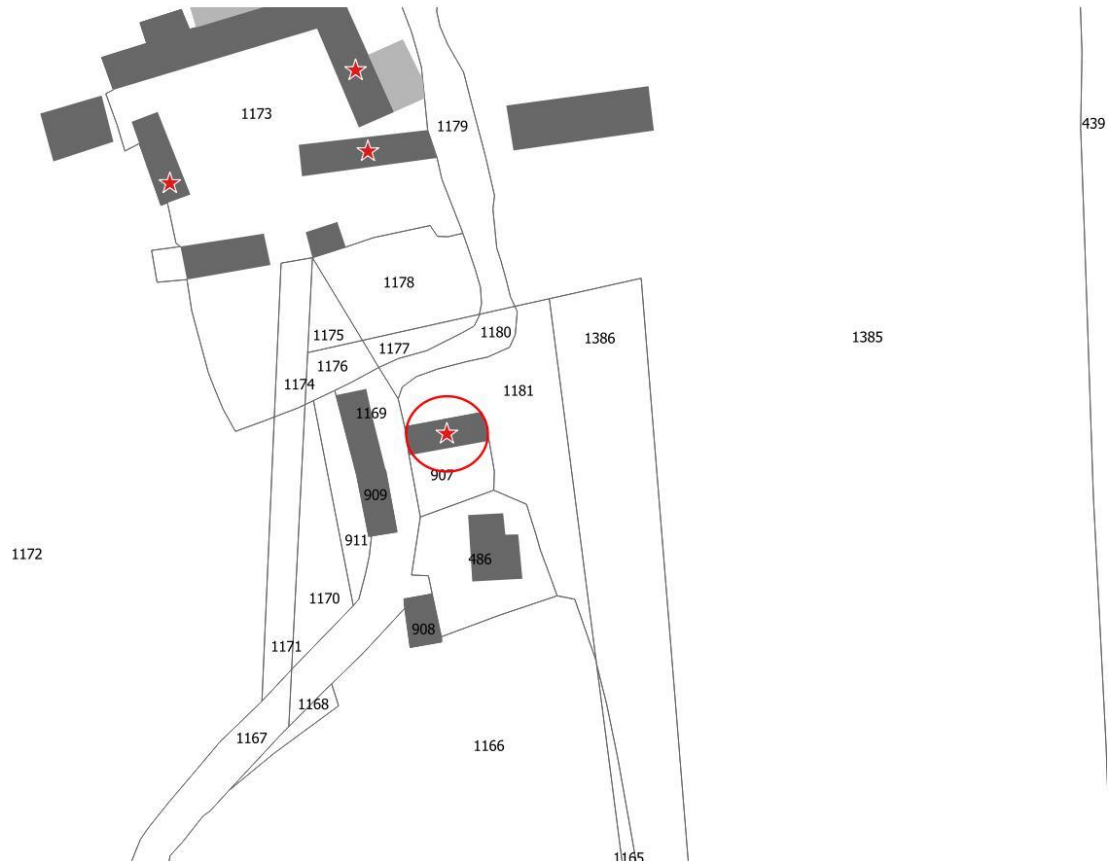
Localisation du site : Kerc'hamm



Localisation du site : Kerc'hamm



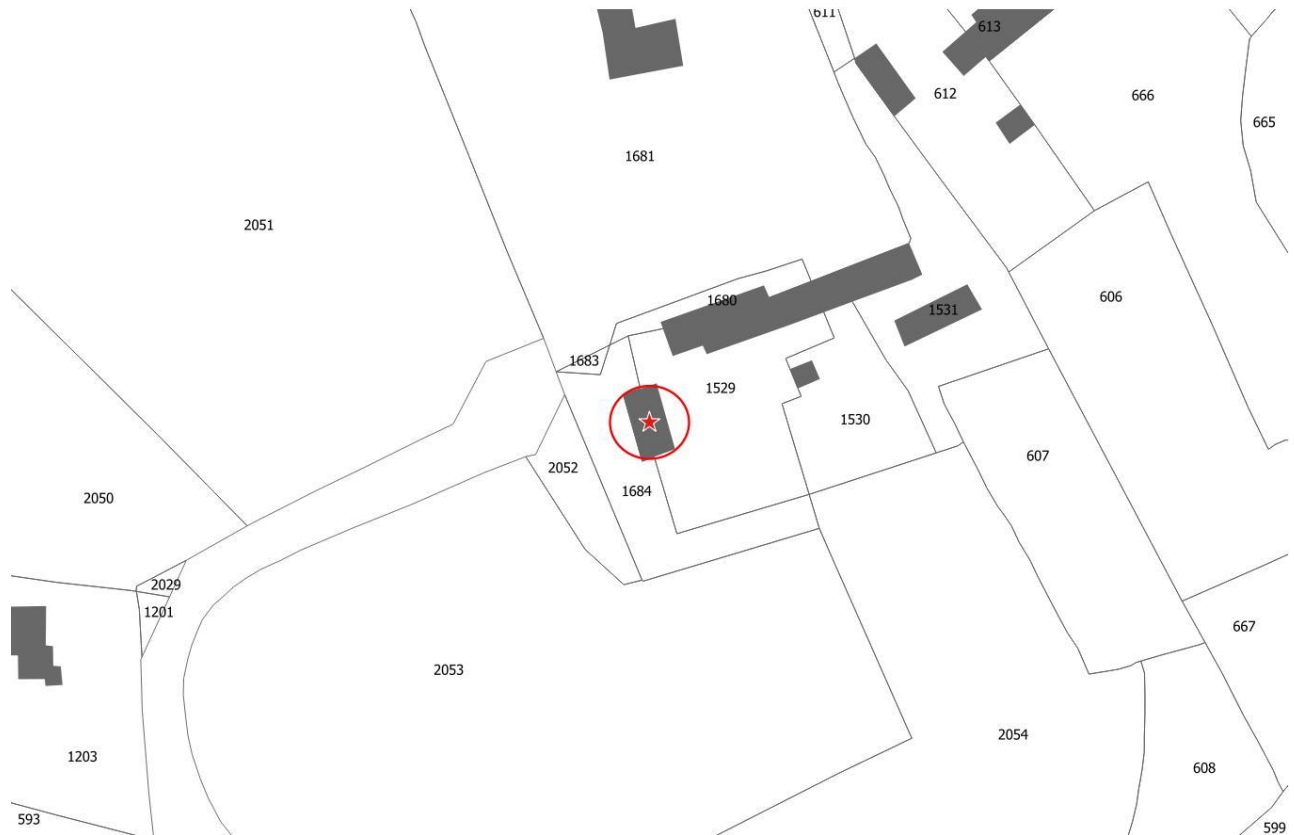
Localisation du site : Keruhelañ



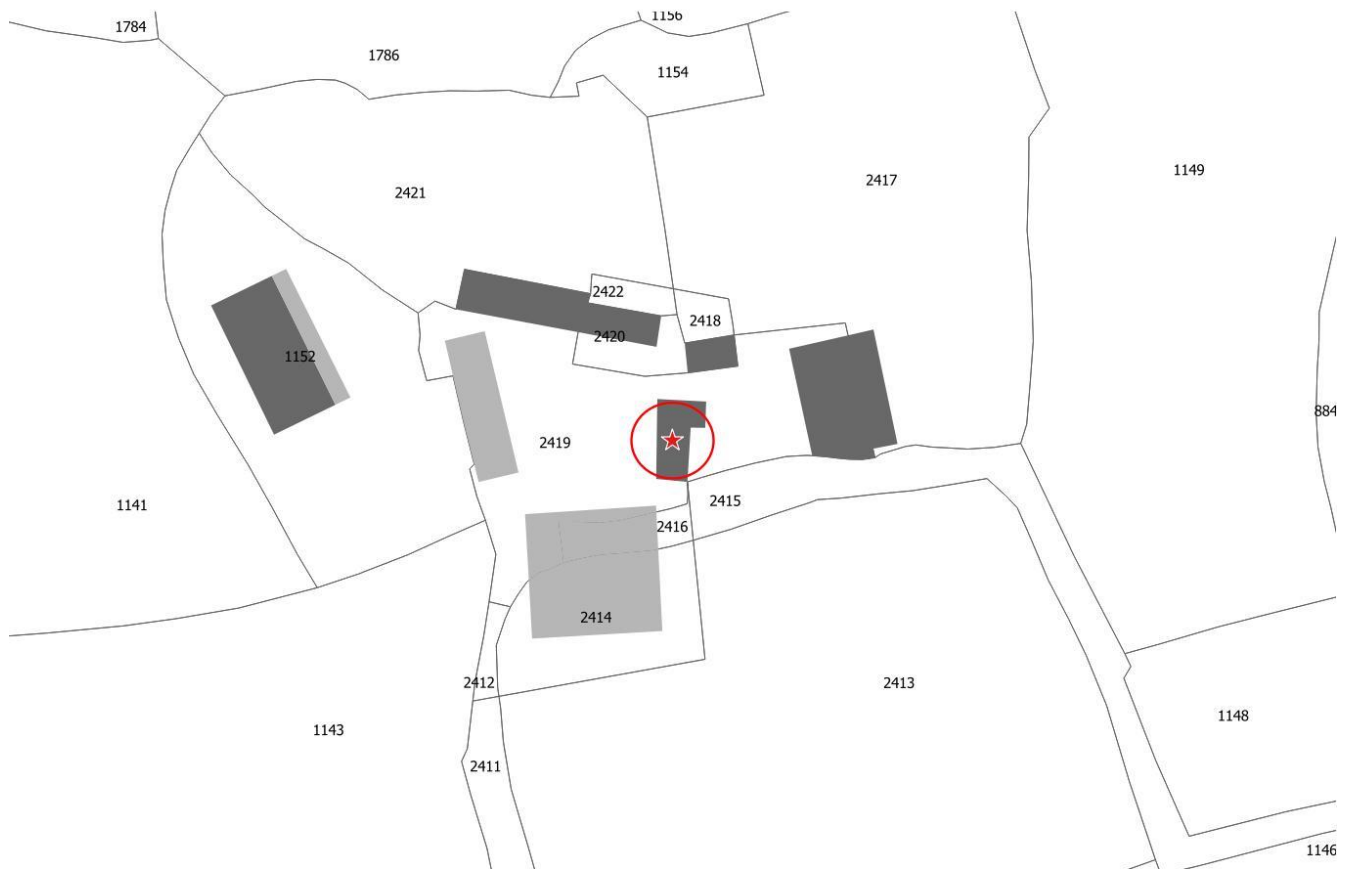
Localisation du site : Kerider



Localisation du site : Keriner



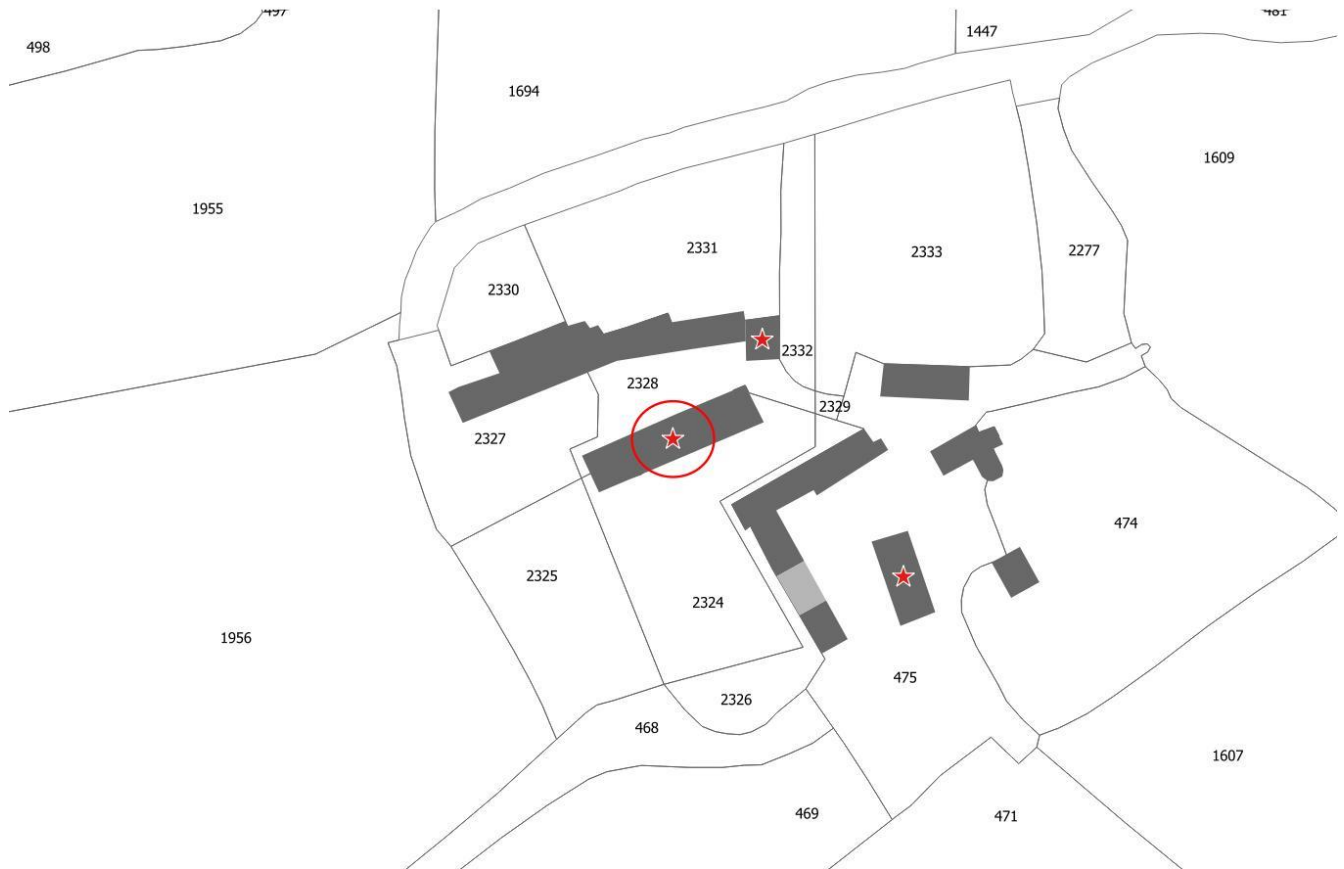
Localisation du site : Kerlever



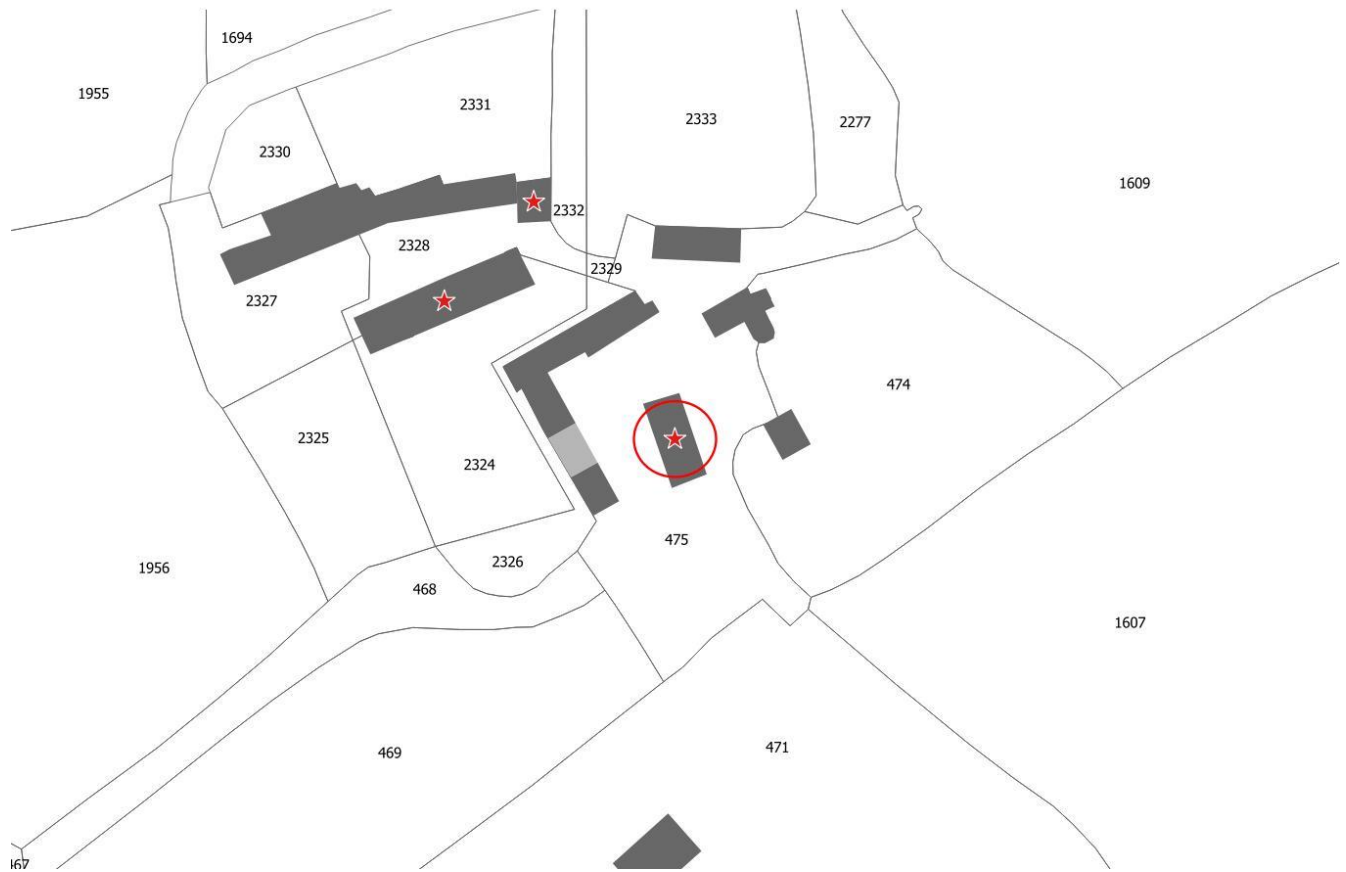
Localisation du site : Kervatehano



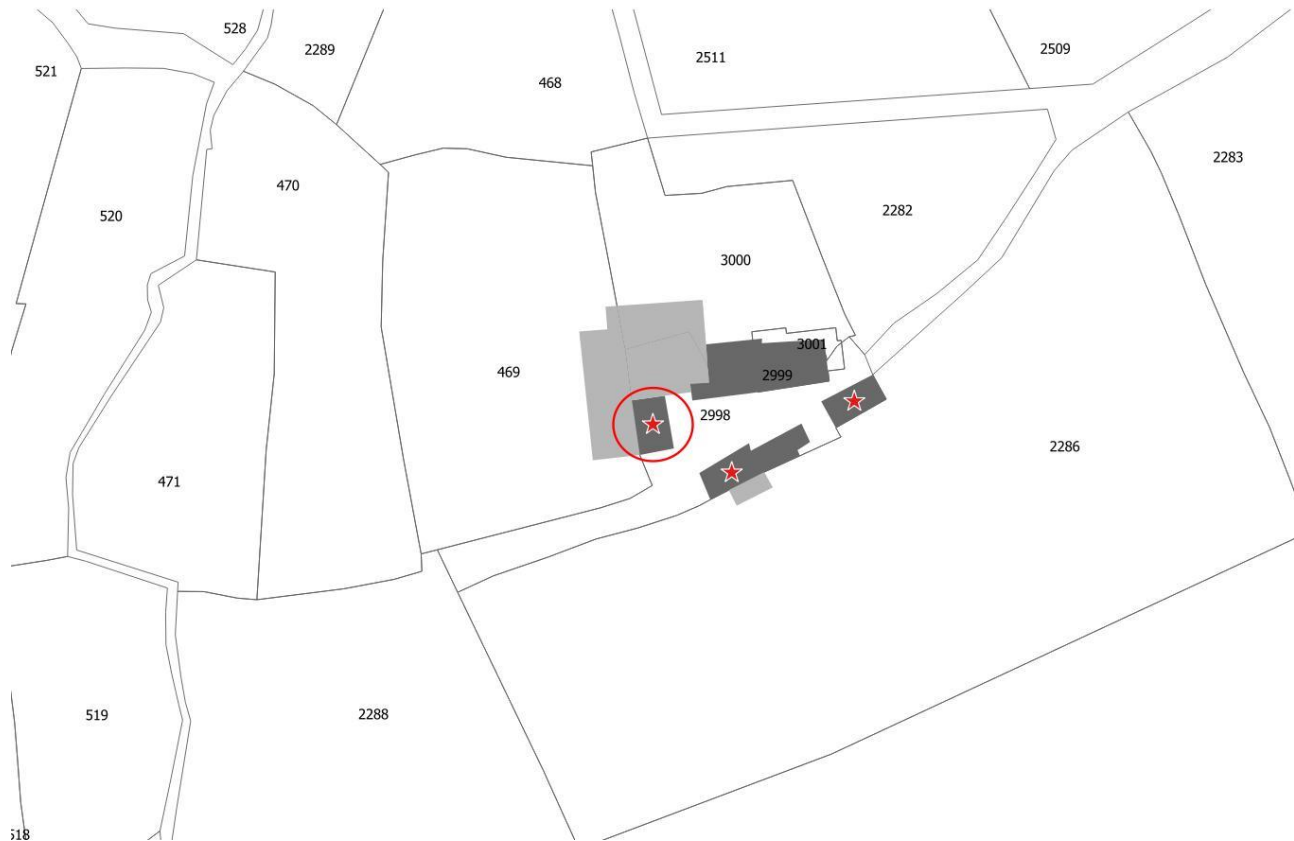
Localisation du site : Kervatehano



Localisation du site : Kervatehano



Localisation du site : Kermorvan



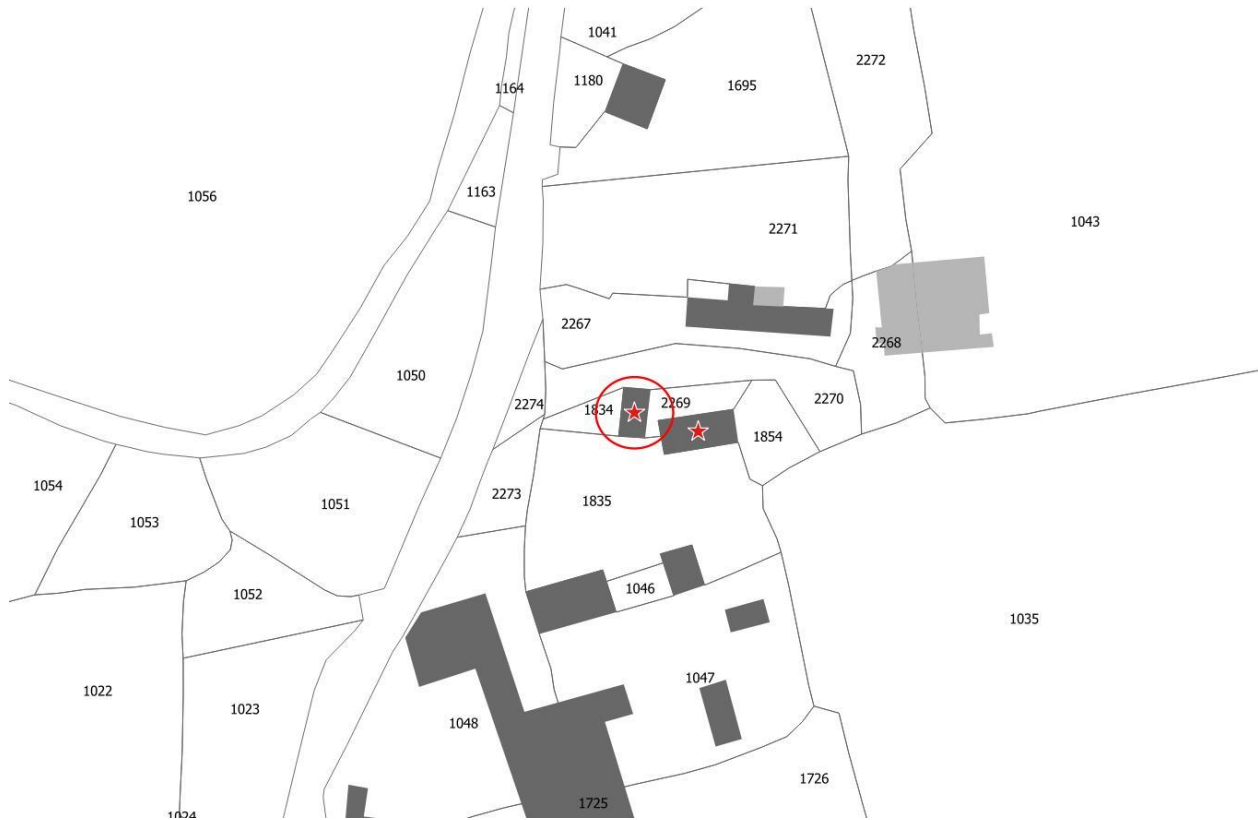
Localisation du site : Kermorvan



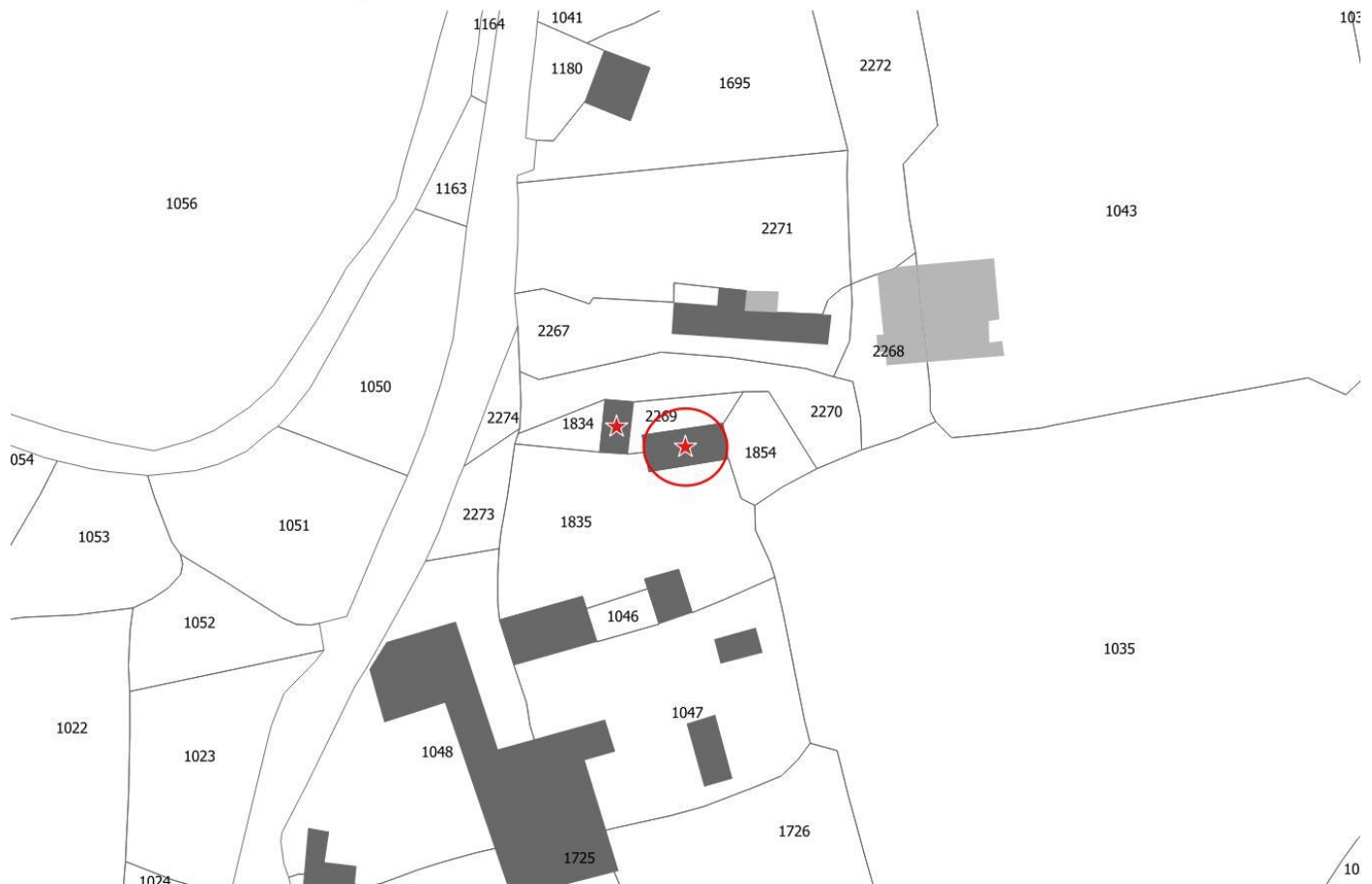
Localisation du site : Kervorvan



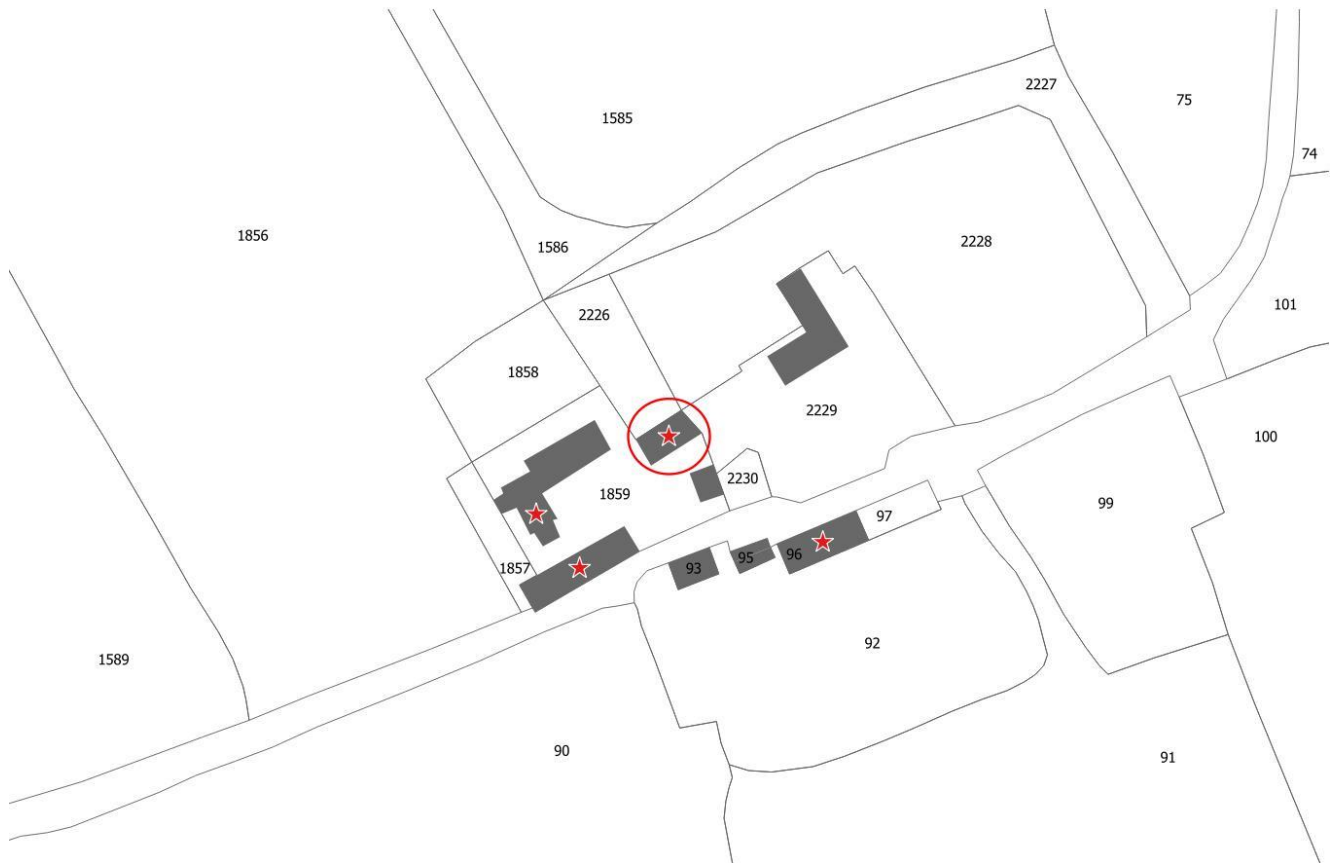
Localisation du site : Kersabieg



Localisation du site : Kersabieg



Localisation du site : Kerzervan



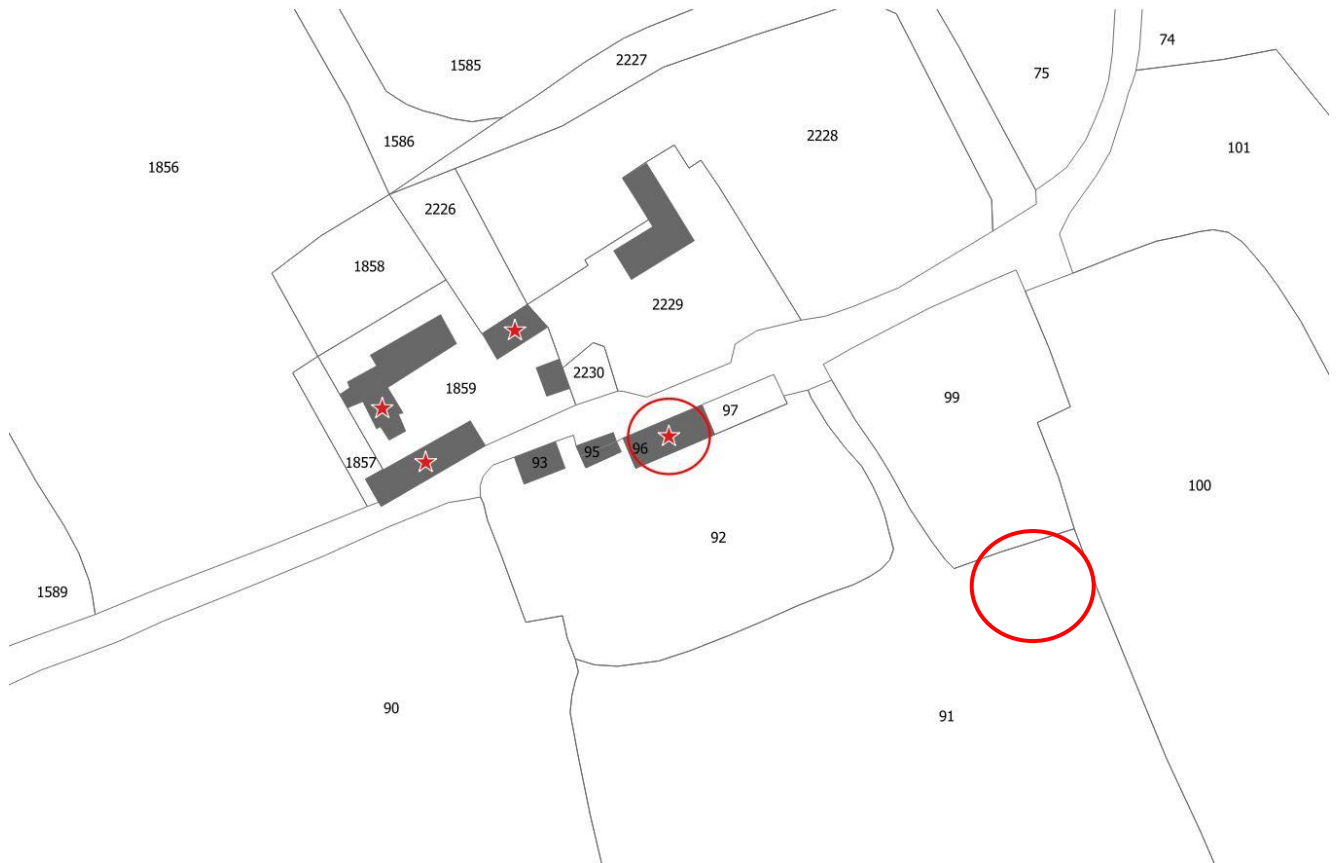
Localisation du site : Kerzervan



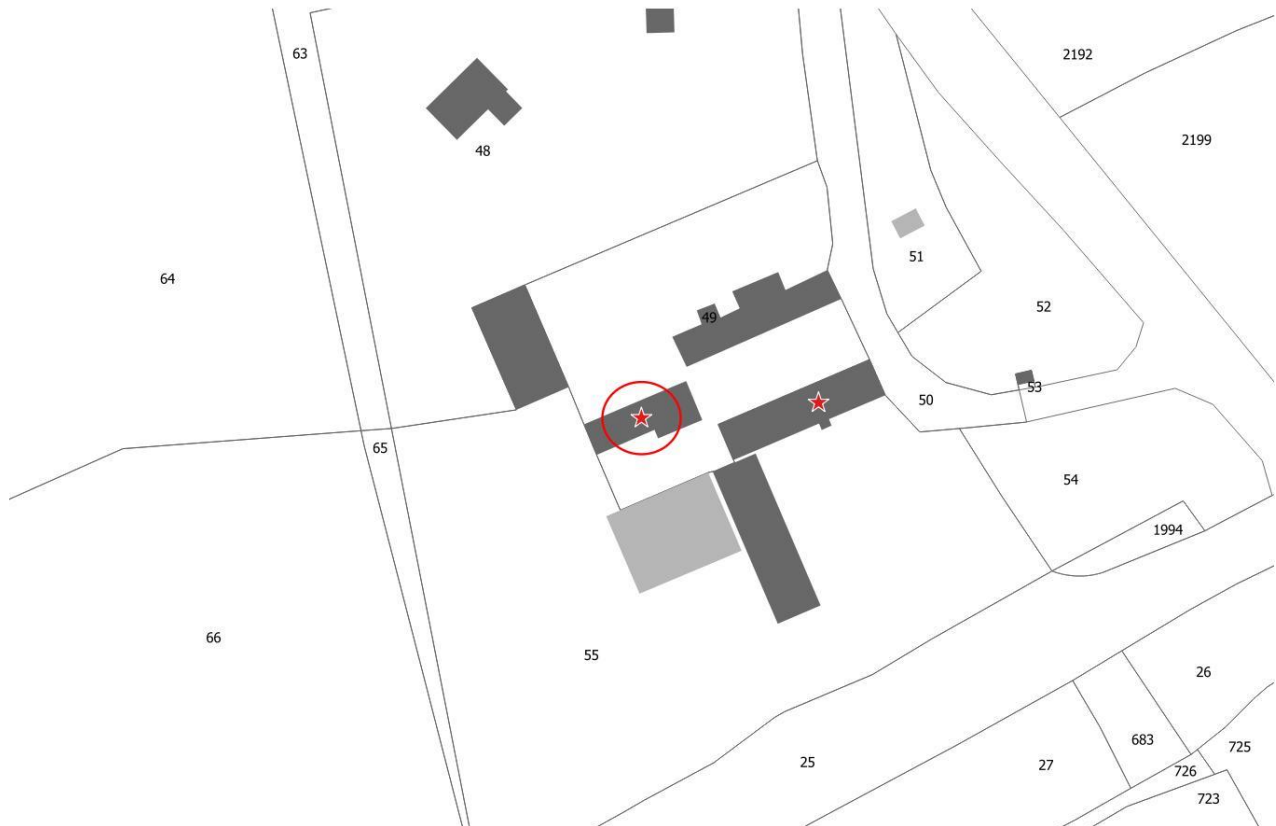
Localisation du site : Kerzervan



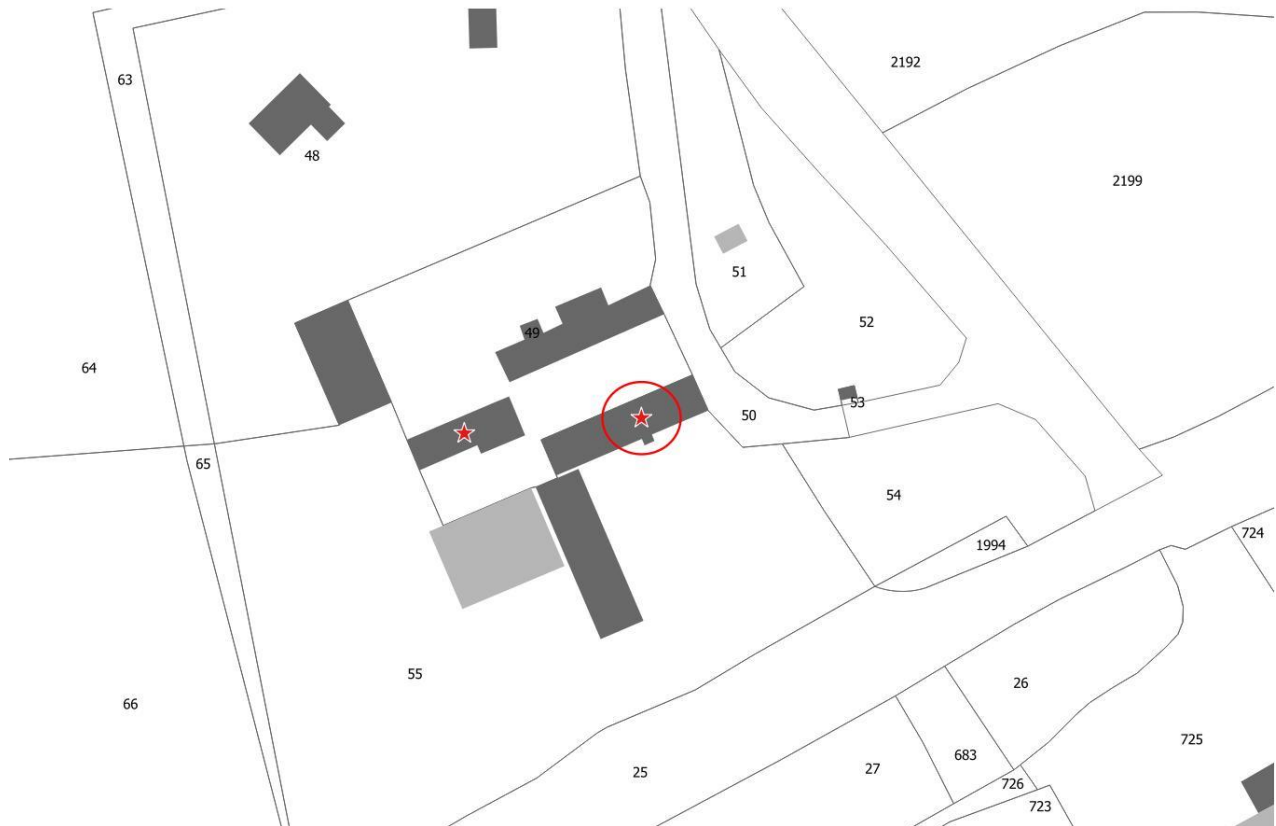
Localisation du site : Kerzervan



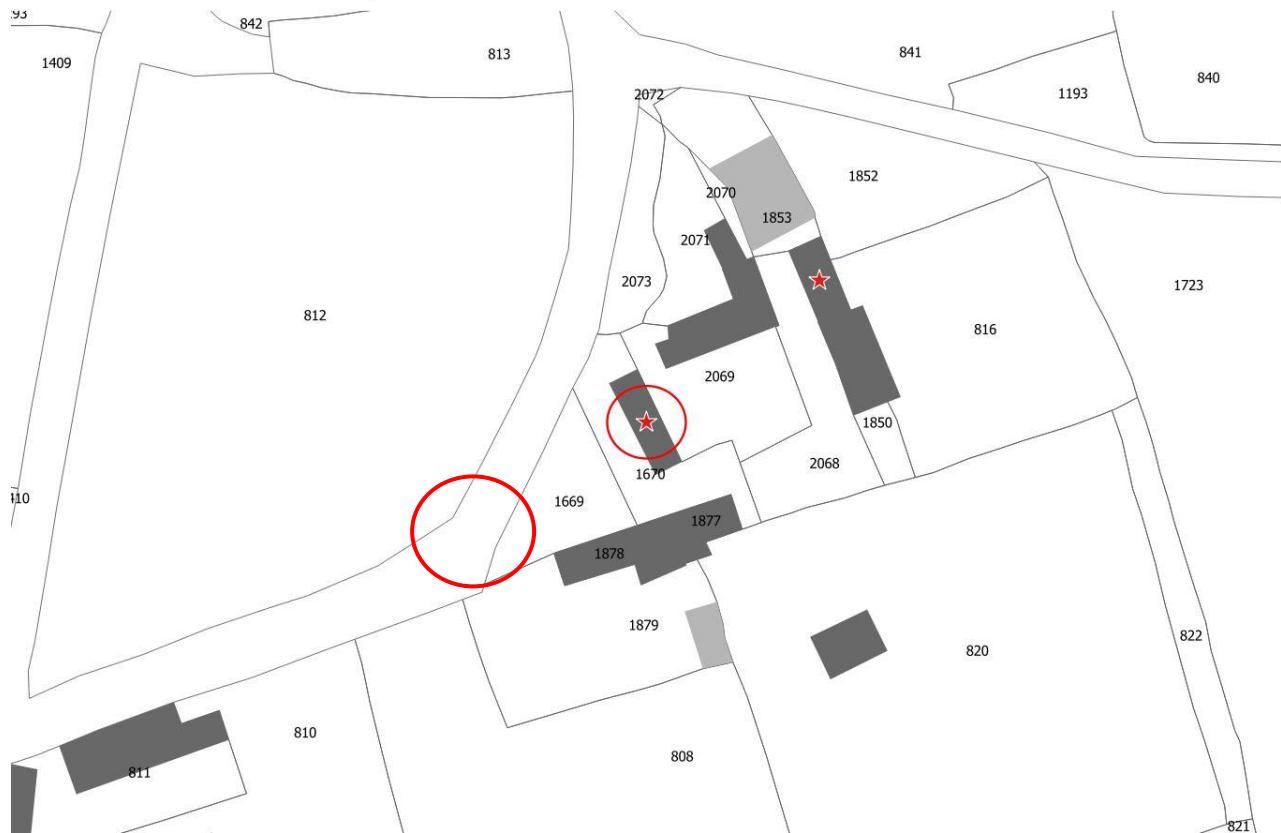
Localisation du site : Kervouijen



Localisation du site : Kervouijen



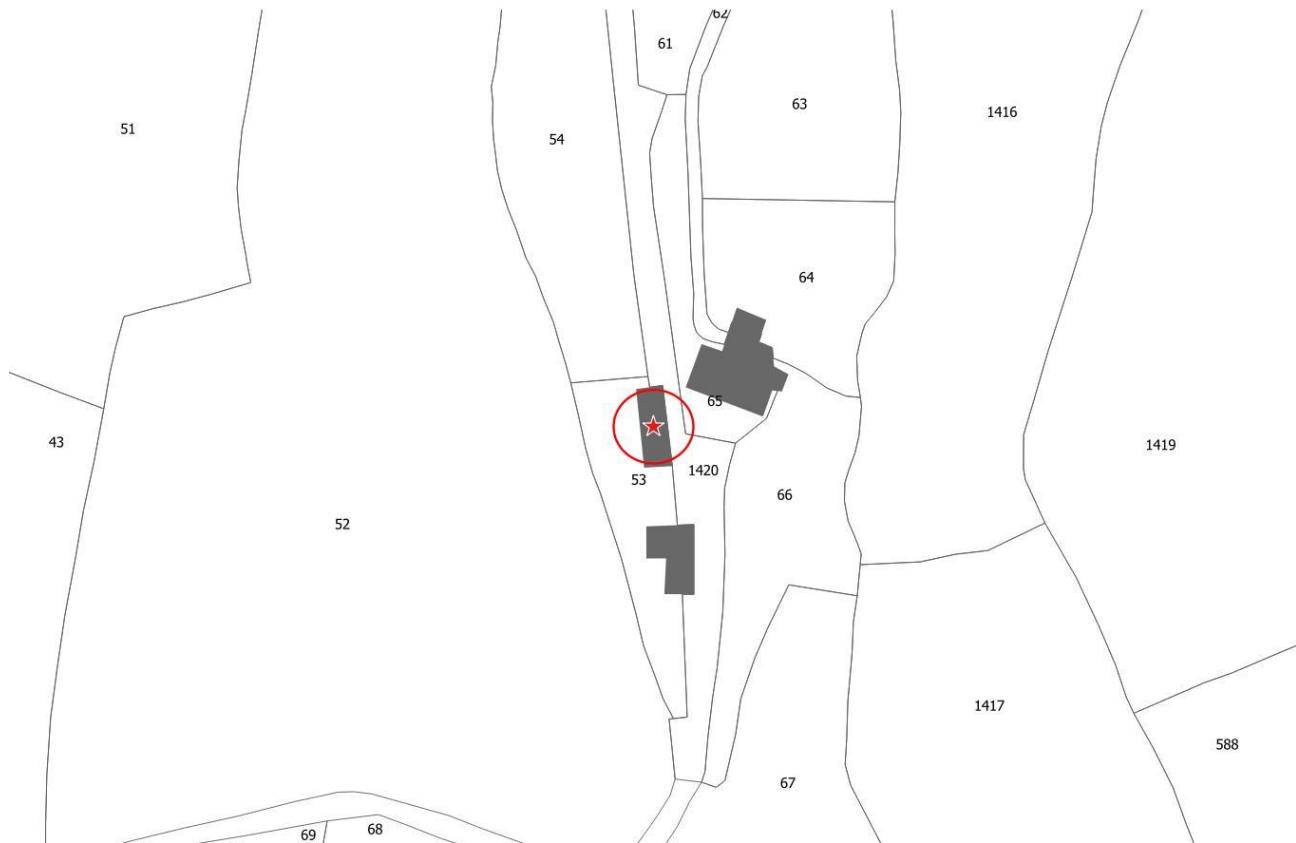
Localisation du site : Maner ar Vujid



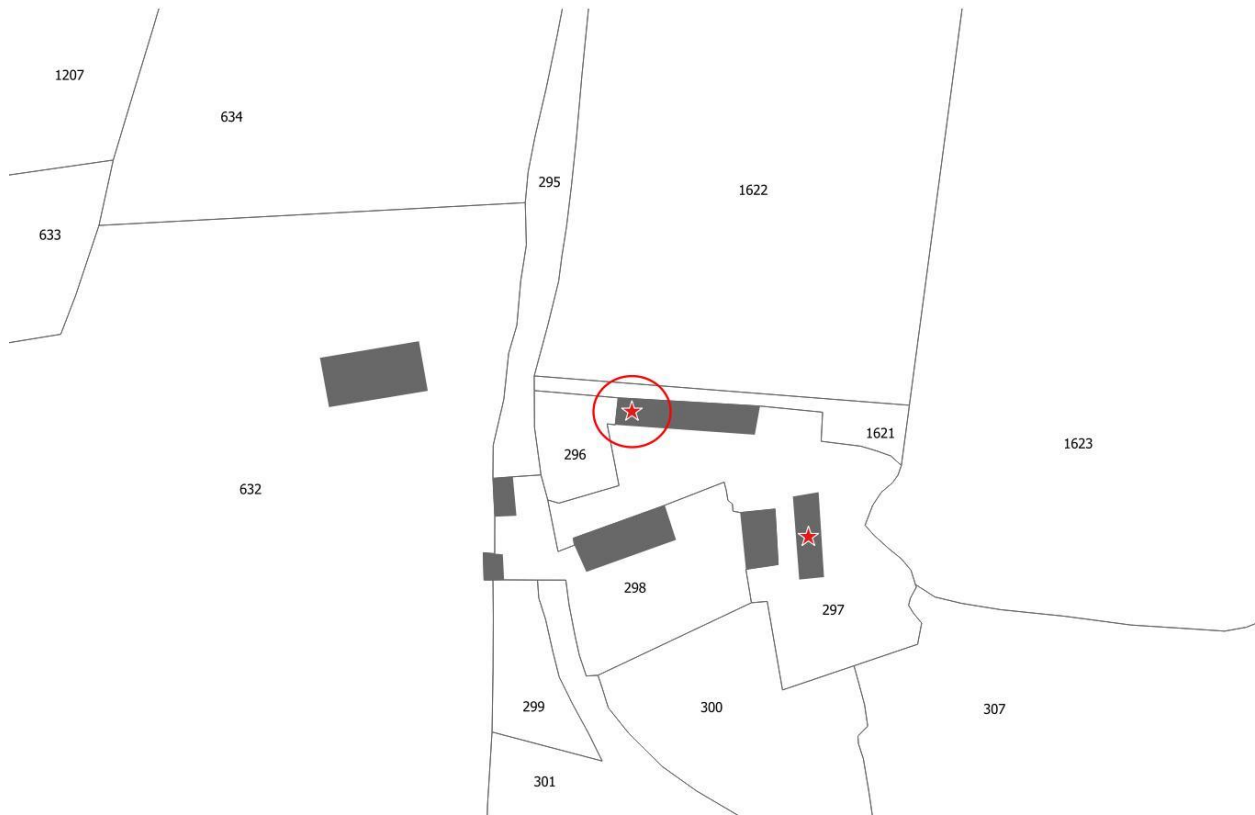
Localisation du site : Maner ar Vujid



Localisation du site : Meilh ar Sant



Localisation du site : Penvenez



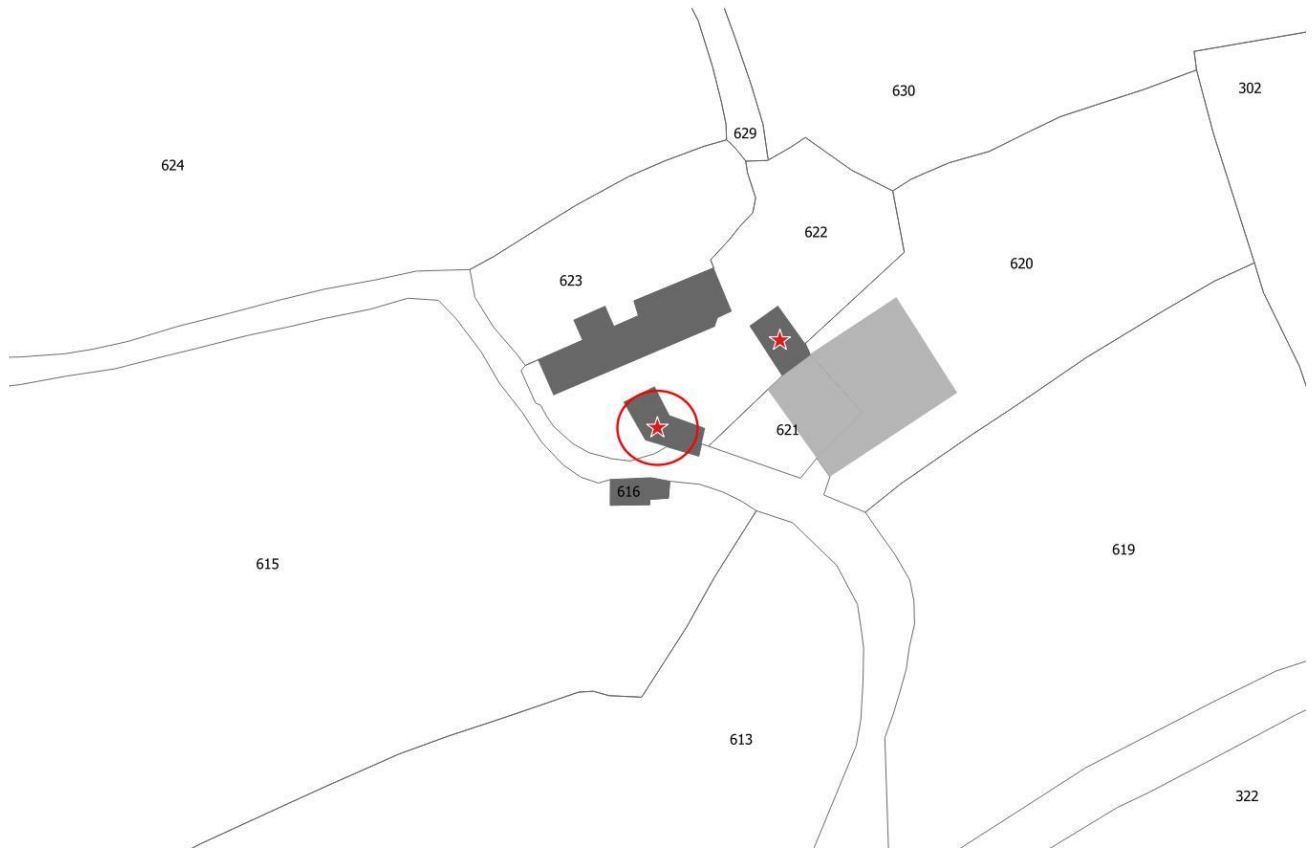
Localisation du site : Penvenez



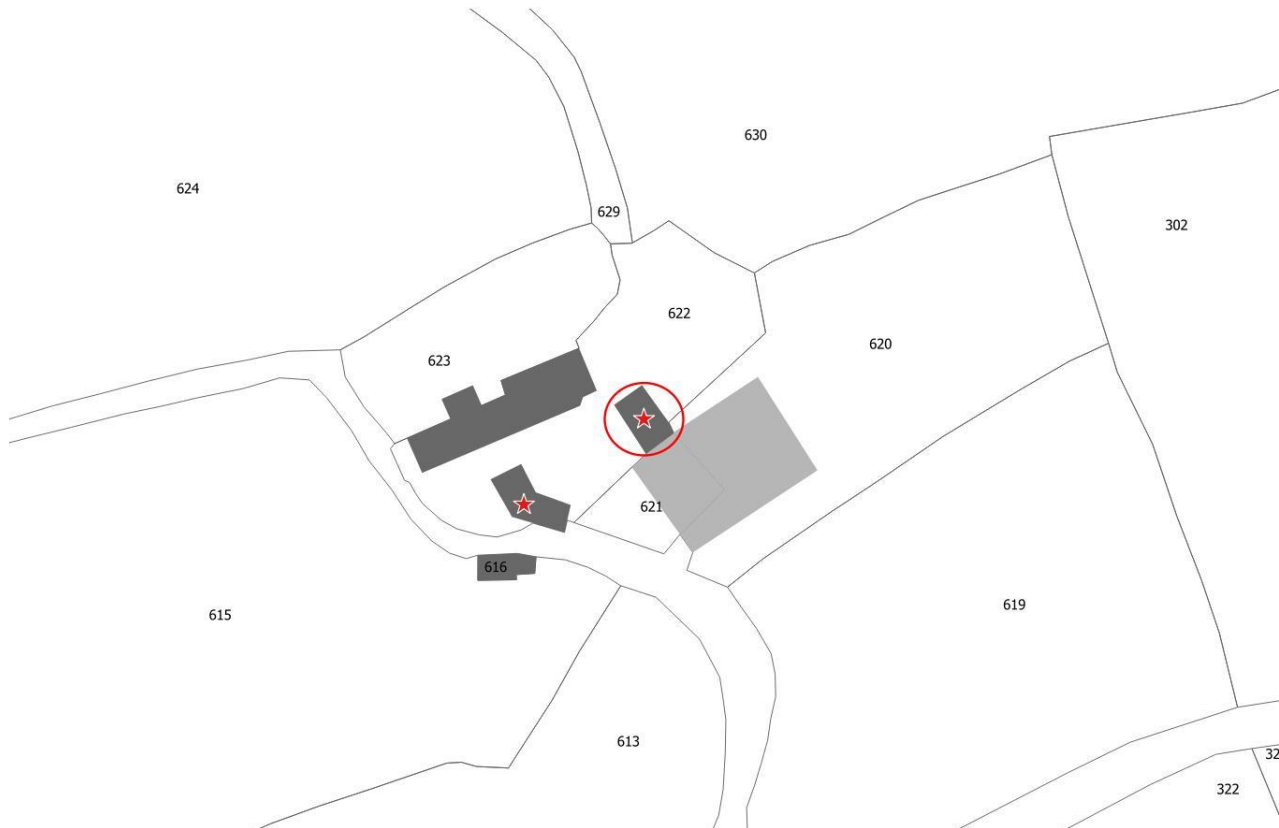
Localisation du site : Porsmoalig



Localisation du site : Killiaboned Kreiz



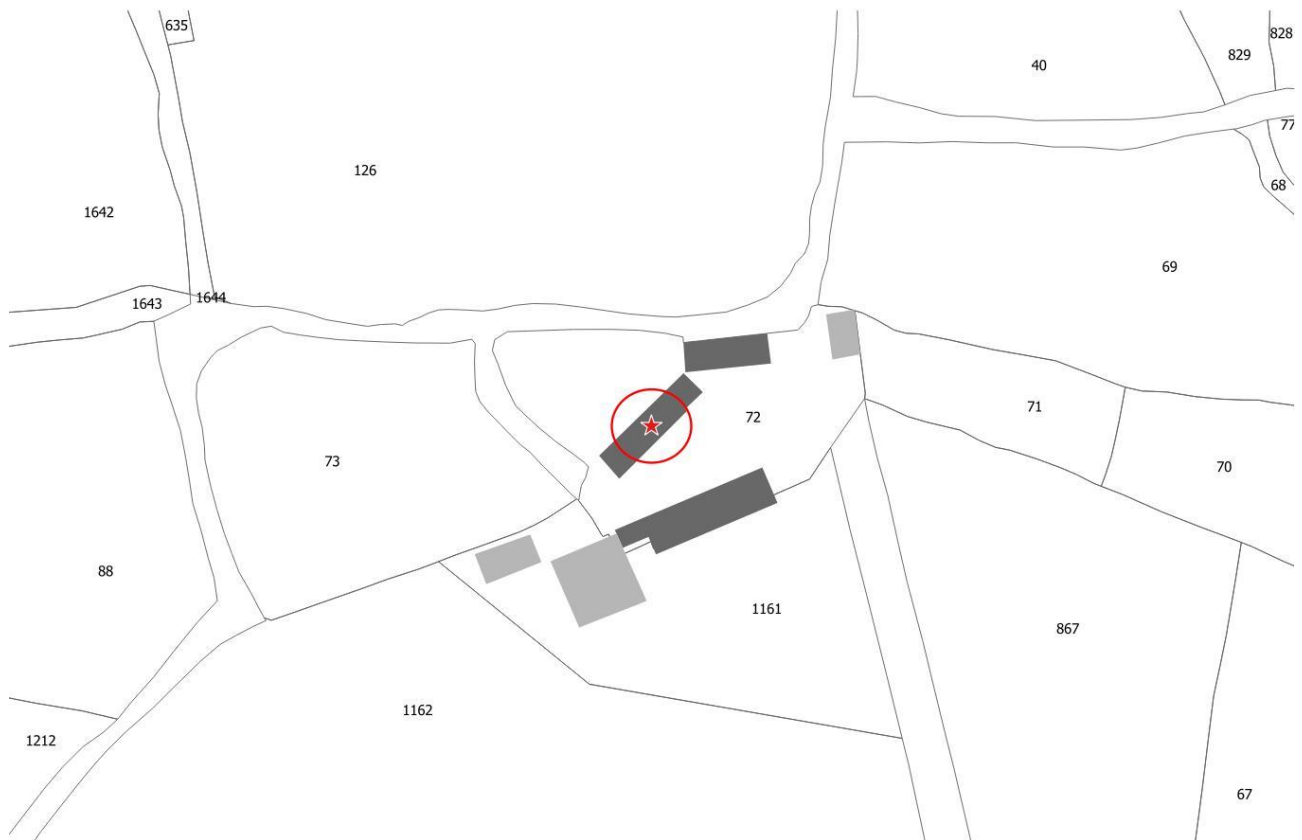
Localisation du site : Killiaboned Kreiz



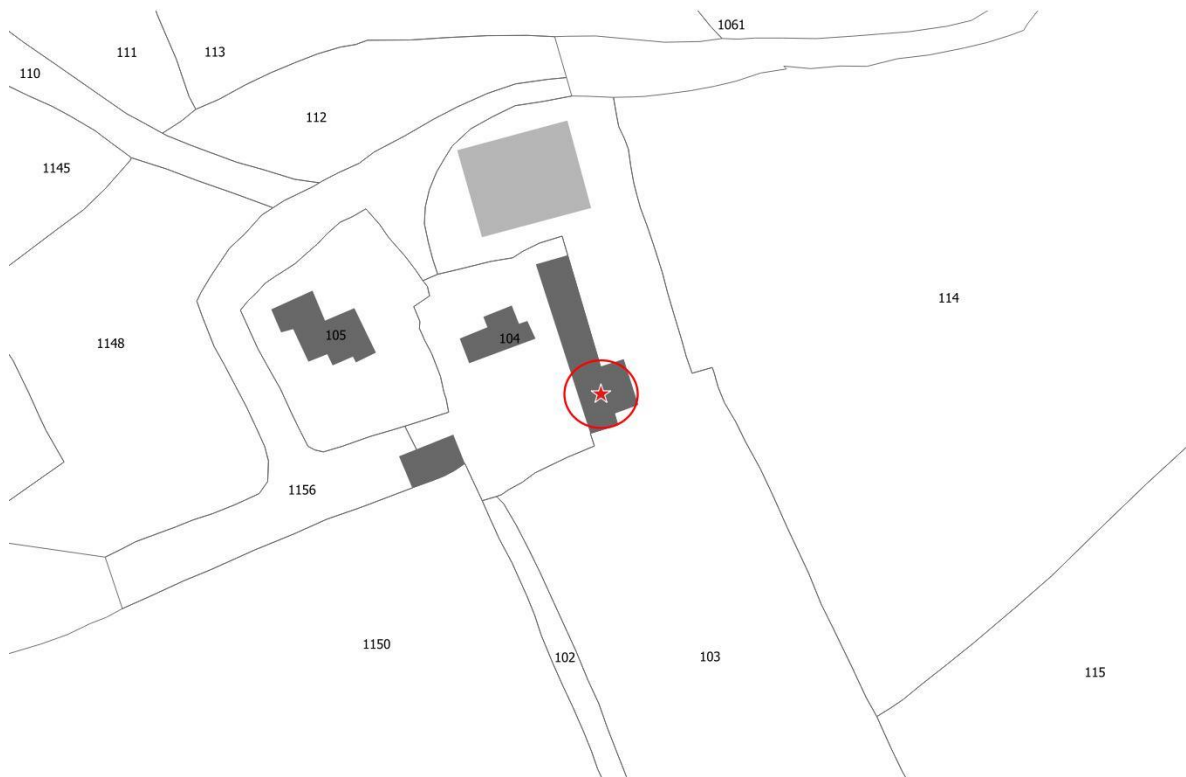
Localisation du site : Ty Gov



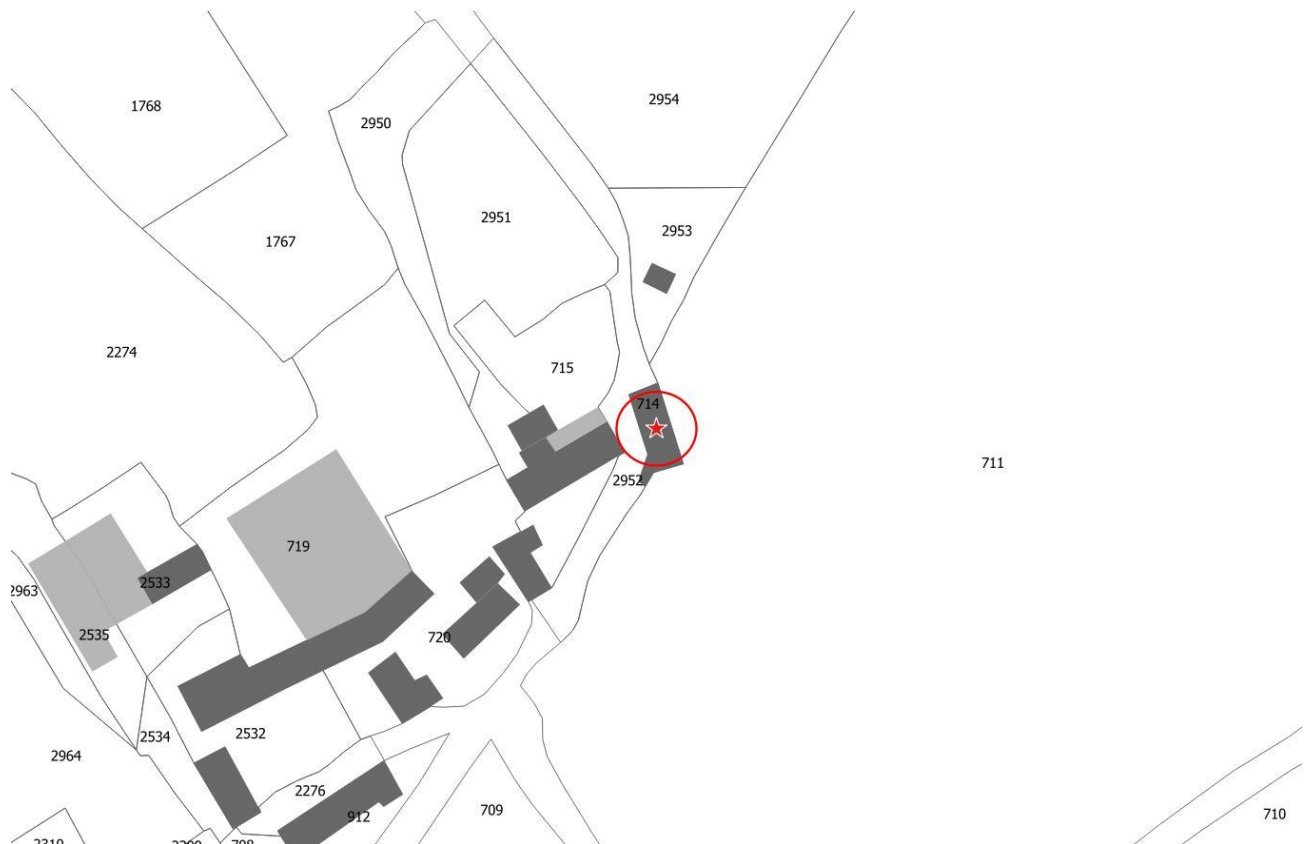
Localisation du site : Ti Meur



Localisation du site : Penc'hoad



Localisation du site : Keraou



Localisation du site : Penc'hoad

