

Commune de Plonéour-Lanvern
Département du Finistère



"NEB NE HAD, NE VED KET"

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision

4_1- Règlement écrit

Date de prescription	Date d'arrêt du projet de PLU	Date d'approbation du PLU
26/06/2017	24/05/2019	01/02/2022

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU	9
ARTICLE 5 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES A L'ARTICLE R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME	10
ARTICLE 6 - ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER	12
ARTICLE 7 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	13
ARTICLE 8 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)	14
ARTICLE 9 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES	14
ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES	14
ARTICLE 11 - LE PERIMETRE DE DIVERSITE ET DE CENTRALITE COMMERCIALE	16
ARTICLE 12 - LE RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	16
ARTICLE 13 - LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE	16
ARTICLE 14 - LE RISQUE RADON	16
ARTICLE 15 – LES SITES ET SOLS POLLUES.....	16
ARTICLE 16 - DEFINITIONS	17
ARTICLE 17 - REGLES DE STATIONNEMENT QUI S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	22
ARTICLE 18 – REcul SUR VOIES.....	24
TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
CHAPITRE 1 – Zone UH	26
CHAPITRE 4 – Zone Ui.....	43
CHAPITRE 3 – Zone UL.....	53
TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
CHAPITRE 1 – Zone 1AUh	62
CHAPITRE 2 – Zone 1AUi	74
CHAPITRE 3 – Zone 1AUL	84
TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	93

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 104

ANNEXES..... 117

ANNEXE 1 : Liste des espèces invasives à proscrire..... 118

ANNEXE 2 : Liste (non exhaustive) des essences traditionnelles du bocage à privilégier 119

ANNEXE 3 : Note d'information sur le radon..... 120

ANNEXE 4 : Guide d'application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine 121

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-15)

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

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

(Ancien article Art. R.111-21)

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis a permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R.111-31 du code de l'urbanisme

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

D.1. Camping

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

D.2. Parcs résidentiels de loisirs

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

D.4. Les résidences mobiles de loisirs

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.

D.5. Caravanes

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées 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.

H) Archéologie préventive

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18 ; ancien article R.123-5),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20 ; ancien article R.123-6),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23 ; ancien article R.123-7),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25 ; ancien article R.123-8).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Article R*151-18 CU

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

Il s'agit de :

♦ Une zone **Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 grands secteurs :**

- Le secteur **Uha** correspond au centre-bourg et à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg et le pôle d'habitat qui s'est développé en limite communale avec Pont L'Abbé au Sud-Est du territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **Uhc** couvre les formes urbaines périphériques du bourg et dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation aéré, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

♦ Une zone **Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services divisée en 3 secteurs :**

- **Uia** : secteur d'activités à caractère artisanal et de services,
- **Uib** : secteur d'activités à caractère industriel, artisanal et de services,
- **Uic** : secteur d'activités à caractère commercial.

♦ Une zone **UL à vocation d'installations, constructions et équipements publics ou privés, de sports, de loisirs, de camping et de caravanage.**

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-18 CU

Les zones AU correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- la zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

♦ La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 3 grands secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat comprenant les sous-secteurs:
 - ✓ 1AUhb : secteur d'habitat de densité moyenne en ordre continu ou discontinu
 - ✓ 1AUhc : secteur d'habitat de densité plus faible en ordre discontinu
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs :
 - ✓ 1AUia : secteur à vocation d'activités à caractère artisanal ou de services compatibles avec la proximité de zones d'habitat, sans installations génératrices de nuisances,
 - ✓ 1AUic : secteur d'activités à caractère commercial,
 - ✓ 1AUid : secteur d'activités à caractère de services.

♦ La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle comprend les secteurs suivants:

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUib** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **2AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif d'équipements

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-23

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un trait épais.

Article R*151-25 CU

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

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

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.*

Article L.152-4 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article L.152-5 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

ARTICLE 5 - LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES **A L'ARTICLE R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME**

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon les destinations des constructions, qui sont répertoriées de la façon suivante :

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- exploitation forestière.

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

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,

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

- hébergement.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- restauration,

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- commerce de gros,

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- hébergement hôtelier et touristique,

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- cinéma.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

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

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- salles d'art et de spectacles,

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- équipements sportifs,

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- autres équipements recevant du public.

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

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,

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

- entrepôt,

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- bureau,

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 6 - ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET PAYSAGER

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

Article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Concernant les éléments paysagers naturels (talus nus ou boisés, haies) :

Toute suppression d'un de ces éléments est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une demande préalable comme le permet l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de suppression est examinée par la commission créée à cet effet par le Maire. La commission autorise ou non la suppression de l'élément paysager et peut imposer des mesures compensatoires.

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

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

ARTICLE 7 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 8 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-15 ET L.111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

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

ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES

En application 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) OUESCO.

Ainsi, sont interdits, tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide ; : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Rappel des dispositions du règlement du SAGE OUEST CORNOUAILLE :

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, lorsqu'elle est soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-3 du même code, est interdite sur l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf :

si le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général, notamment au sens des articles L. 211-7 du code de l'environnement ou L.2 du code de l'urbanisme ;

OU si le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ;

OU si le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides contribue à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide ;

OU si le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides est réalisé dans le cadre d'extensions, dans la continuité d'un bâtiment existant, liées à l'activité économique ;

OU si le nouveau projet d'exploitation forestière entraînant une destruction de zones humides prévoit leur remise en état après exploitation.

Dans ces cas d'exceptions à la règle, le pétitionnaire doit :

1. chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
2. chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures réductrices) ;
3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne respectent les conditions suivantes : la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire, la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont prévus sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprend un projet de restauration et de suivi établi pour au minimum 5 ans accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires doivent y être clairement identifiés.

Les dispositions de cet article s'appliquent aux projets déposés auprès de l'autorité compétente à compter de la date de parution de l'arrêté d'approbation du SAGE.

ARTICLE 11 - LE PERIMETRE DE DIVERSITE ET DE CENTRALITE COMMERCIALE

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (article L.151-16 du code de l'urbanisme) et des zones d'activités commerciales identifiées par le SCoT Ouest Cornouaille (ZACOM), l'implantation de commerce de détails et de proximité – à l'exception des activités de vente à domicile et de services - est interdite.

- Le commerce de détail est compris comme lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée.

En dehors des périmètres de centralité et de diversité commerciale, la commercialité du bâti restera acquise à surface de plancher équivalente (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire) sous condition de non-changement d'activité. Une extension mesurée des commerces existants pourra être autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

ARTICLE 12 - 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.

ARTICLE 13 - LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par submersion marine, qui se localise à l'extrémité Ouest de la commune, ainsi qu'au Sud-Est de la commune Le « Guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine » figure en annexe 4 du présent règlement écrit.

ARTICLE 14 - LE RISQUE RADON

L'ensemble de la commune est concerné par les risques liés au Radon et classé en catégorie 3 par l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN). Des mesures préventives sont conseillées pour les futures habitations.

Une note d'information sur le radon est mise en annexe du présent règlement.

ARTICLE 15 – LES SITES ET SOLS POLLUES

Le rapport de présentation inventorie les sites dont les sols sont pollués ou potentiellement pollués. Toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés nécessiteront la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique de l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

ARTICLE 16 - DEFINITIONS

1- Aménagements :

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

2- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

Construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...).

3- Changement de destination :

Travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Cinq destinations et 21 sous-destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre (*Par exemple, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est un changement de destination*).

4- Annexe :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexe : une remise, un appentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

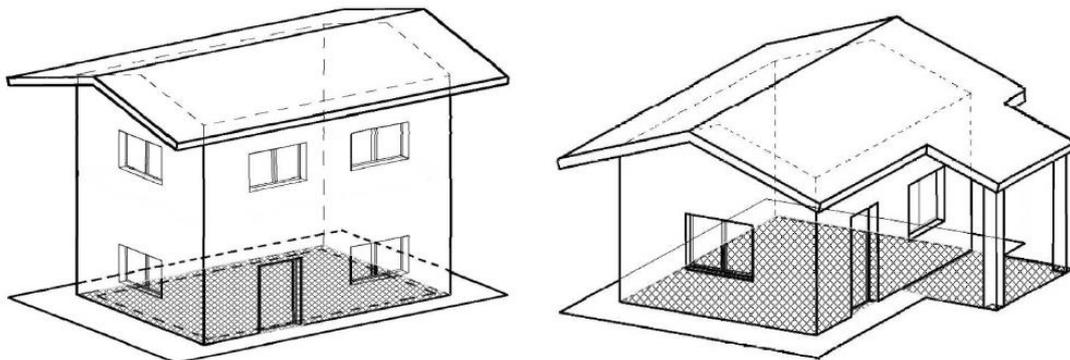
La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de superficie sur l'unité foncière. Elle peut être dédiée à de l'habitat ou à une activité économique

5- Dépendances :

On ne fait plus le distinguo avec la notion d'annexe.

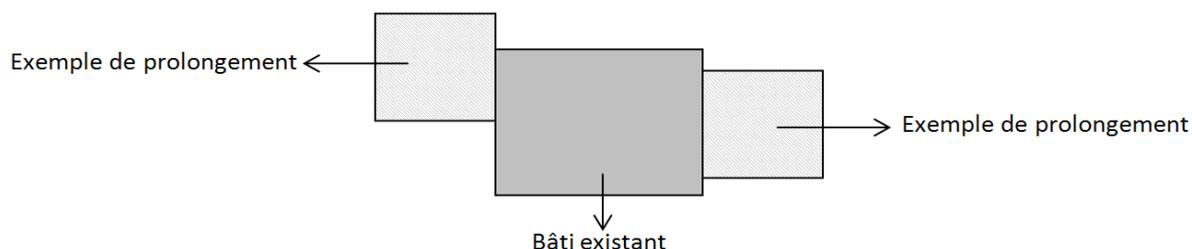
6- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

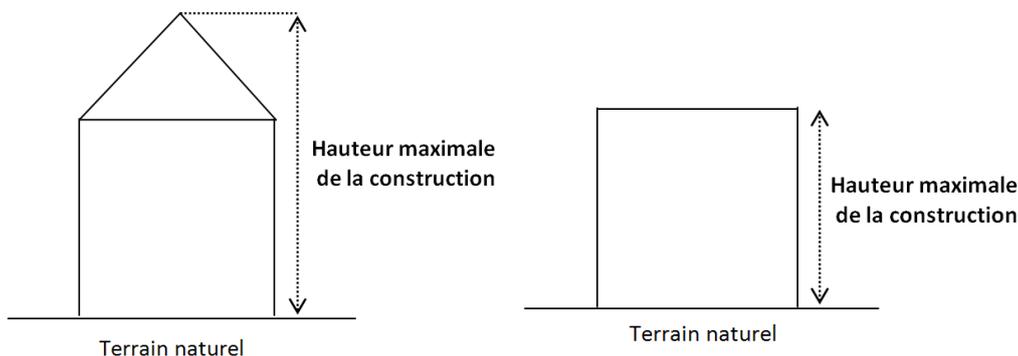


7- Extension :

Il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension ne doit pas être confondue avec une simple juxtaposition d'un nouveau bâtiment. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit par ailleurs présenter, par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine.

**8- Hauteur maximale :**

Hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Ne sont pas pris en compte, pour définir cette hauteur : les balustrades et garde-corps à claire voie, la partie ajourée des acrotères, les pergolas, les souches de cheminées, les locaux techniques des machineries d'ascenseur, les accès aux toitures terrasses.



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

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

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

Faîtage : sommet d'une construction.

Expression de la hauteur des constructions :

R = rez-de-chaussée

C = combles

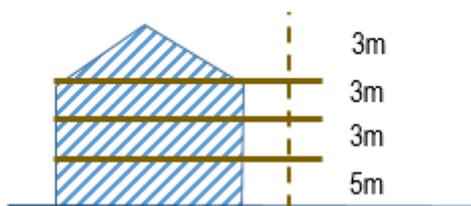
1, 2 etc. = nombre d'étages

Le règlement peut exprimer les hauteurs maximales en nombre de niveaux.

Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat :

- Le 1^{er} niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment (R) et a une hauteur maximale de 5 mètres.
- Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau.
- En cas de comble (C), la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 3 mètres.

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

Exemple de plan R+2+C

Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un duplex compte pour 2 niveaux.

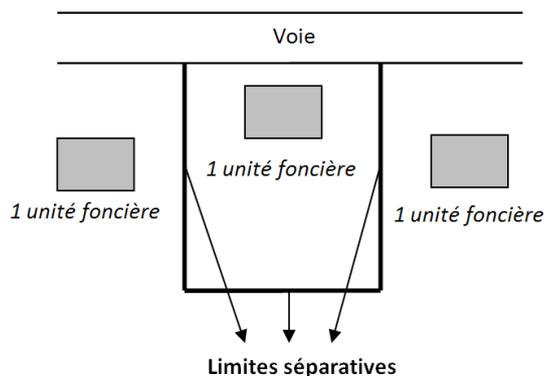
Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faitage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte principale ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux et/ou la hauteur à prendre en compte est celui et ou/celle de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte principale.

9- Limites séparatives :

Toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques ou privées (= limites de propriétés entre voisins).

**10. 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.

11- Reconstruction :

Travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre, à une démolition, ...

12- Rénovation :

Travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

13- Surface de plancher :

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

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

14- Unité foncière :

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

15- Voies et emprises publiques

15.1. 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.

15.2. Emprises publiques

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

15.3 : Autres définitions

La voirie communale distingue :

- les **voies communales** appartenant à la commune (parmi lesquelles, les anciens chemins vicinaux en état). Les voies communales sont des voies publiques ayant fait l'objet d'un classement officiel (voir procédures de classement), elles sont imprescriptibles et inaliénables.

- **les voies n'appartenant pas au domaine public routier de la commune, mais à son domaine privé** et qui sont spécifiquement affectées à l'usage du public sont dénommées " chemins ruraux".

Il ne faut pas la confondre avec les **voies privées qui appartiennent à des personnes privées**. Dans cette catégorie, on distingue :

- Chemins et sentiers d'exploitation

Ils appartiennent aux propriétaires riverains en copropriété et en usage commun et peuvent être interdits au public (Code rural L162-1).

- Chemins de desserte, de culture ou d'aisance

A la différence des chemins d'exploitation, ils desservent un seul héritage. Toutefois, le propriétaire privé peut décider de les ouvrir à la circulation du public. Ils deviennent alors des chemins de passage.

- Chemins de voisinage ou de quartier

Ces chemins sont indivis entre des propriétaires privés, ce qui les distingue des sentiers et des chemins d'exploitation.

- Chemins de terre

Ces chemins, plus larges qu'un sentier, ne sont pas affectés, en principe, à la circulation du public. Cette notion figure à l'article R 415-9 du Code de la route.

- Chemins forestiers

Les chemins privés utilisés pour l'exploitation des forêts sont soumis à la législation forestière.

Les **chemins de halage** constituent une dépendance du domaine public fluvial (compétence des services de la navigation) et peuvent être affectés à la circulation publique, au titre de la voirie routière (communale ou départementale).

La voirie communautaire

Ce sont les voies appartenant aux communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) affectées à la circulation publique sous réserve que celles-ci aient été déclarées d'intérêt communautaire.

ARTICLE 17 - REGLES DE STATIONNEMENT QUI S'APPLIQUENT SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

* Les stationnements doivent correspondre aux besoins des constructions.

RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A PREVOIR	
HABITAT		
Appartement en immeuble collectif	<u>en UHa</u> 1 place par logement + 1 place handicapée minimum, si possible	<u>en UHb et en UHc</u> 2 places par logement + 1 place handicapée minimum
Groupe d'habitations	<u>dans tous les secteurs</u> 1 place par logement +1 place banalisée pour 2 logements	
Maison individuelle hors lotissement	<u>dans tous les secteurs</u> 2 places par logement	
Lotissement à usage d'habitation	<u>dans tous les secteurs</u> 2 places par logement sur le lot	
Etablissements d'hébergements collectifs	<u>dans tous les secteurs</u> 1 place pour 2 logements	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (prêts locatifs à usage social ou assimilables)	<u>dans tous les secteurs</u> 1 place par logement (au maximum)	
ACTIVITES		
Etablissement industriel ou artisanal	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur capacité d'accueil (des employés et du public extérieur), et de fréquentation simultanée	
Entrepôt	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur capacité d'accueil (des employés et du public extérieur), et de fréquentation simultanée	
Commerce de moins de 150 m² de surface de vente	<u>en UHa et UHb</u> pas de minimum	<u>dans les autres secteurs</u> 1 place pour 30 m ² de surface de vente
Commerce de 150 m² à 400 m² de surface de vente	<u>dans tous les secteurs</u> au minimum 3 places par 100 m ² de surface de vente	

Commerces de plus de 400 m² de surface de vente	<u>dans tous les secteurs</u> au maximum 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places par 100 m ² de surface de vente réalisée	
Bureaux – services	<u>dans tous les secteurs</u> 50% de la surface de plancher pour ceux qui justifient d'une réception régulière et continue du public 25% de la surface de plancher pour ceux qui ne justifient pas d'une réception régulière et continue du public	
Hôtel - Restaurant	<u>en UHa et en UHb</u> 1 place par 10 m ² de salle de restaurant	<u>en UHc et dans les autres secteurs</u> 1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
	<u>en UHa et en UHb</u> 1 place pour 2 chambres	<u>en UHc et dans les autres secteurs</u> 1 place par chambre
EQUIPEMENTS		
Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré	1 place par classe	
Etablissement d'enseignement du 2nd degré (*)	2 places par classe	
Etablissement hospitalier et clinique	100% de la surface de plancher	
Piscine – patinoire (*)	50% de la surface de plancher	
Stade – terrain de sport (*)	10% de la surface du terrain	
Salle de spectacle – salle de réunion (*)	1 place pour 5 personnes assises	
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises	
Cinémas	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue par le Code de l'Urbanisme	
Autres équipements public et d'intérêt général	Le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur capacité d'accueil (des employés et du public extérieur), et de fréquentation simultanée	

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

Les contraintes ci-dessus établies seront réexaminées à chaque changement de destination du bâtiment.

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

Dans le cas de travaux visant à augmenter la surface d'un bâtiment existant le calcul des places de stationnement sera effectué uniquement sur la base de la nouvelle surface créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont directement assimilables.

ARTICLE 18 – REcul SUR VOIES

1- Voies classées à grande circulation :

Article L111-6

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Conformément aux dispositions de la loi 'Barnier', les constructions et installations sont interdites sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 785, voie classée à grande circulation.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés :

C'est ainsi qu'il a été considéré qu'elle ne s'appliquait pas aux secteurs suivants :

- secteur Uib de la zone d'activités de Kerganet : les constructions se sont implantées en respectant un recul de 40 mètres de l'axe de la voie ;
- secteur Uic de la zone du Hellen, qui a fait l'objet d'une étude de projet urbain par la commune, réduisant le recul à 40 mètres.

Le secteur 1AUic a également fait l'objet d'une étude permettant de déroger au recul de 75 m et de fixer un nouveau recul de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ce recul devra être planté et paysagé.

2 – Autres voies départementales :

Par rapport à l'axe des voies départementales, le recul minimal des constructions, hors agglomération, est de :

- 15 m pour la RD 240
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations
- 35 m pour la RD2 pour les habitations
- 35 m pour la RD 785 pour les habitations
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations

TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UH

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération, la périphérie de l'agglomération de Pont l'Abbé et certains espaces urbanisés dispersés sur le territoire.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 3 secteurs qui la composent :

- Le secteur **Uha** correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg.
- Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg et le pôle d'habitat qui s'est développé en limite communale avec Pont L'Abbé au Sud-Est du territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **Uhc** couvre les formes urbaines périphériques du bourg et dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation aéré, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Certaines de ces zones Uh sont concernées par une trame graphique spécifique au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme identifiant les **zones exposées au risque d'inondation par submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ces secteurs définis au documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 4 du présent règlement écrit.

UH- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UH - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole de type installations classées
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de gros.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt.

UH - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- les petites unités agricoles (production maraîchère, légumière, vergers...) compatibles avec l'habitat.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,

- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau.
- centre de congrès et d'exposition

UH - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UH - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UH -II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

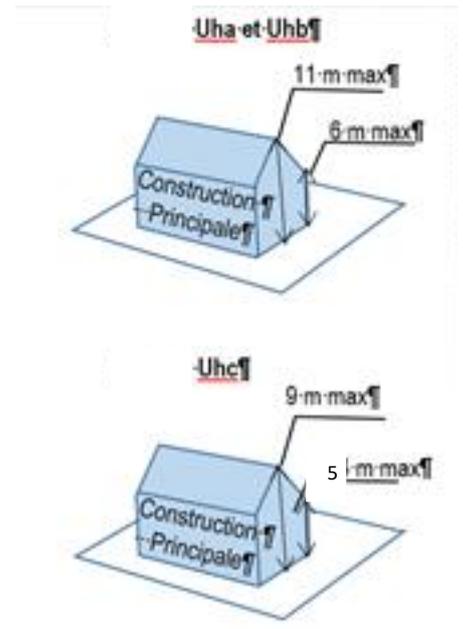
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

1. Constructions et annexes

- Pour les constructions d'architecture traditionnelle caractérisées principalement par :
 - des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
 - des pentes de toiture de 40° à 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limités;
 - des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
 - l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
 - des percements plus hauts que larges en façade principale ;
 - des pignons très peu percés, de 9 mètres de large maximum ;
 - des toitures en ardoises naturelles, en matériaux de même aspect et de même teinte, ou en chaume;
 - des murs de pierre apparente ou enduits.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

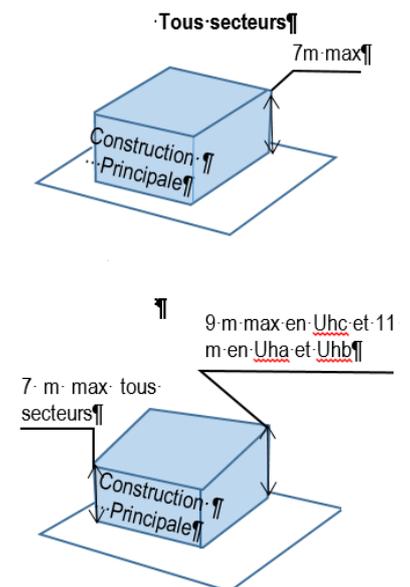
Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
Uha	6 m	11 m
Uhb	6 m	11 m
Uhc	5 m	9 m



Pour les constructions d'architecture:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur des façades ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse	Hauteur au faîte
Uha	7 m	11 m
Uhb	7 m	11 m
Uhc	7 m	9 m



Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en sections de 10 mètres pour l'application de cette disposition ; la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera prise en considération

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant, ainsi que dans le cadre des modifications et extensions d'une construction existante.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

2. Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

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

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

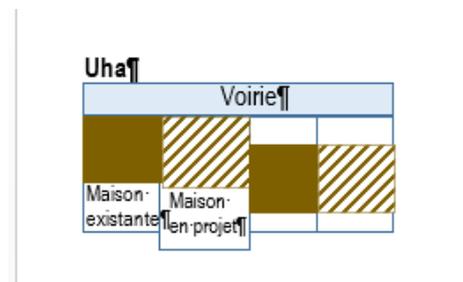
UH- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites externes de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées.

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

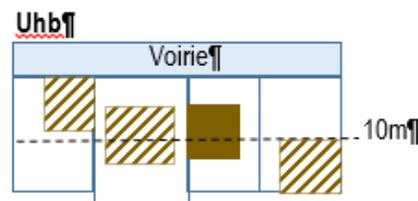
En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou places, publiques ou privées ou dans le prolongement des constructions existantes.



En secteur Uhb, les constructions doivent être édifiées :

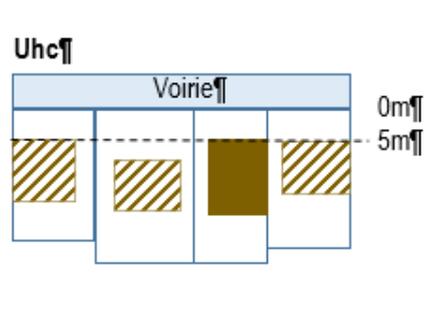
- entre 0 et 10 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur, sauf secteur d'alignement identifié par un linéaire sur le règlement graphique.



Un recul particulier pour des raisons d'ordre technique ou architectural, peut être imposé.

En secteur Uhc, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées à l'alignement futur.



Pour tous les secteurs Uh :

Le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, hors agglomération, est de :

- 15 m pour la RD 240
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations
- 35 m pour la RD2 pour les habitations
- 35 m pour la RD 785 pour les habitations
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

Des adaptations aux règles prévues ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, sans aggraver le non-respect de la règle, et notamment :

- pour permettre la densification ultérieure de la parcelle,
- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, des murs de pierres d'une hauteur de 1,50 m minimum ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Un recul supplémentaire peut être imposé à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Ces adaptations ne seront autorisées, le cas échéant, que sous réserve de la compatibilité avec les isolations phoniques nécessaires des constructions, avec le bon fonctionnement actuel et futur de la voie et avec l'accord du gestionnaire de la voie.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de

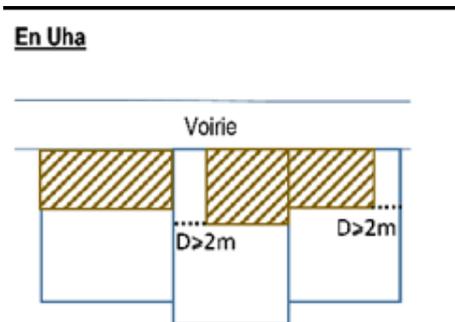
télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

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

UH- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

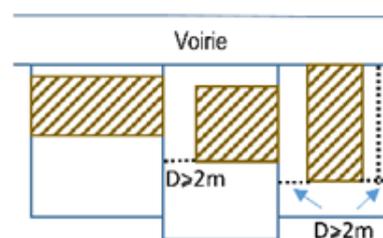
Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites externes de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées.

1. En secteur Uha, les constructions devront s'implanter en ordre continu sur au moins une limite latérale, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie). Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite latérale, un recul minimum de 2 m s'applique.

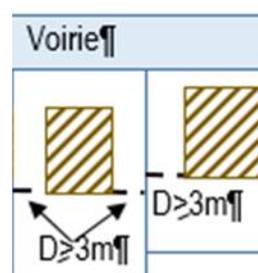


Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

2. En secteur Uhb, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de 2 m minimum.



2. En secteur Uhc, les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparative maximum ou en retrait de 3 m minimum.



Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives) peut être autorisée sans aggraver le non-respect de la règle, sur une seule limite séparative :

- pour permettre la densification ultérieure de la parcelle,
- pour l'extension de constructions existantes
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements (en accord avec les règlements et cahiers des charges)
- sur les parcelles existantes, à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, de moins de 18 mètres de large
- sur la ou les limites séparatives où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

Pour tous les secteurs Uh :

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

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

UH- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UH- II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

UH- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

1. Généralités

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et

présentent un caractère d'harmonie, 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 le choix des couleurs et des matériaux.

1.1. Architecture traditionnelle :

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

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture de 40° à 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limités;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges en façade principale ;
- des pignons très peu percés, de 9 mètres de large maximum ;
- des toitures en ardoises naturelles, en matériaux de même aspect et de même teinte, ou en chaume;
- des murs de pierre apparente ou enduits.

1.2. Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. L'autorité compétente arrêtera d'un commun accord avec les auteurs de tels projets, les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoivent.

On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

Dans les secteurs Uhbl, les rénovations, restaurations ou constructions nouvelles devront être conçues avec le souci de respecter le caractère architectural et la morphologie du bâti existant.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc., réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...) sont interdites.

2. Clôtures

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

- en site naturel prédominance de la végétation
- en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

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

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.
Uhb	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.
Uhbl	<ul style="list-style-type: none"> - Des muretins de pierres sèches (hauteur maxi : 0,60 m) - Talus naturels ou artificiels - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.
Uhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Talus naturels ou artificiels - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue. - Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.

Précisions :

- Talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels) ;
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale ;
- Des écrans végétaux constitués d'essences locales ;

2.2. Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

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

2.3. Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages et les plaques PVC préfabriquées sans végétation sur toute la longueur de clôture,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

3. Dispositions particulières aux secteurs Uha:

3.1. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions existantes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

3.1.1. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides,

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet,
- châssis de toiture, de préférence encastrés.

3.1.2. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

3.1.3. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.

Le bois reste l'un des matériaux le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

3.1.4. Les dépendances

Les dépendances doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

3.2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan «des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

3.2.1. Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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.

3.2.2. Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identique au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

3.2.3. 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.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

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

Les panneaux solaires doivent être intégrés au paysage.

UH - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UH - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UH - II-3-b – Aménagement paysager

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

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

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

UH - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UH - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UH - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

UH - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UH - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

UH - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

UH - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

UH - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

CHAPITRE 4 – ZONE UI

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

Les zones Ui sont divisées en trois secteurs :

- secteur Uia : zones d'activités à caractère artisanal et de services,
- secteur Uib : zones d'activités à caractère industriel, artisanal et de services,
- secteur Uic : zones d'activités à caractère commercial.

UI- I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UI - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

A - En secteurs Uia : zones d'activités à caractère artisanal et de services :

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de détail,
- commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

B - En secteurs Uib : zones d'activités à caractère industriel, artisanal et de services :

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de détail,
- commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- centre de congrès et d'exposition.

B - En secteurs Uic : zones d'activités à caractère commercial :

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- Cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie.

UI - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

A - En secteurs Uia : zones d'activités à caractère artisanal et de services :

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

B - En secteurs Uib : zones d'activités à caractère industriel, artisanal et de services :

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau.

B - En secteurs Uic : zones d'activités à caractère commercial :

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail (surface de vente minimale de 400 m²)
- restauration,
- commerce de gros (surface de vente minimale de 400 m²),
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique.

2° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- entrepôt,
- bureau.

UI - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UI - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UI- II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un maximum de **14 mètres** en zone **Uia, Uib** et **Uic**.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UI- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable et d'économie d'espace, 40 % au maximum de la façade principale sera tolérée dans la bande des 6 mètres en bordure de voie. En conséquence, l'essentiel des façades respectera le recul des 6 mètres et la qualité du bâtiment en sera renforcée.

Ce recul n'est pas applicable pour les terrains existant à l'approbation du PLU de moins de 25 mètres de large ; le recul pour la partie fermée du bâtiment en rez-de-chaussée sera au minimum de 2 mètres.

Conformément aux marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon,
- 25 m pour la RD 2,
- 40 m pour la RD 785.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnement accompagnées d'aménagements paysagers sont autorisées.

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

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

UI - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Le recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives pourra être de 0 ou 3 mètres minimum, sauf en cas d'habitation à proximité, une implantation à 5 m de la limite séparative sera imposée.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les

articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

UI - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UI - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

UI- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

2. Généralités

Le permis de construire sera refusé ou 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 (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

3.1. Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

3.2. Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- **de haies vives composées d'arbustes en mélange**, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit des deux côtés.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

UI - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UI - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

UI - II-3-b – Aménagement paysager

Un **minimum de 10%** de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

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

UI - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UI - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UI - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984), à savoir les RD 2, RD 57, RD 156, RD 240, sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Général (Agence Technique Départementale), sauf sur la RD 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 6 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 6 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m minimum. Ce rayon est porté à un minimum de 15 m dès lors que la voie interne est supérieure à 100 m de longueur.

UI- Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UI - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage des espaces verts (cuves en plastique), ou double circuit pour les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

UI - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci.

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

UI - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

Imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle, en cohérence avec les espaces verts obligatoires.

Sont incluses dans les surfaces dite imperméabilisées toutes celles qui interdisent l'infiltration dans le sol ou engendrent un écoulement des eaux pluviales plus rapide que dans la situation des lieux avant urbanisation.

Ainsi, les constructions et revêtements bétons, sables-ciments, bitumineux, bâches PVC, comptent pour 100 % d'imperméabilisation, et les revêtements par empierrement, stabilisé, sable simple, comptent pour 50 % d'imperméabilisation.

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

UI - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

CHAPITRE 3 – ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sports, de loisirs, de camping et de caravanage.

UL - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

UL - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Habitation

- création de nouveaux logements,

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- commerce de gros.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt.

UL - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- hébergement.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau.
- centre de congrès et d'exposition.

UL - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

UL - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

UL - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les installations liées aux sports et aux loisirs (exemples : toboggans...).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

UL- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

En secteur UL, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 15 m pour la RD 240,
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec,
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper,
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain,
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon,

- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations,
- 35 m pour la RD2 pour les habitations,
- 35 m pour la RD 785 pour les habitations,
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

Des adaptations aux règles prévues ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, sans aggraver le non-respect de la règle, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, des murs de pierres d'une hauteur de 1,50 m minimum ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Un recul supplémentaire peut être imposé à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Ces adaptations ne seront autorisées, le cas échéant, que sous réserve de la compatibilité avec les isolations phoniques nécessaires des constructions et avec le bon fonctionnement actuel et futur de la voie.

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

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

UL- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Le recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives pourra être de 0 ou 3 mètres minimum, sauf en cas d'habitation à proximité, une implantation à 5 m de la limite séparative sera imposée.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives) peut être autorisée, sans aggraver le non-respect de la règle :

- pour l'extension de constructions existantes,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements (en accord avec les règlements et cahiers des charges),
- sur la ou les limites séparatives où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existants, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 m au minimum.

UL- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

UL - II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

UL - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Généralités

Le permis de construire sera refusé ou 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 (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) est interdite.

Clôtures

1. Clôtures sur voies

Au sein d'une même zone UL, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique. Elles pourront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants ;
- talus naturels ou artificiels,

- végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire) en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement,
- Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.

2. Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées de :

- haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même hauteur,
- mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

3. Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

UL - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

UL - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé.

UL - II-3-b – Aménagement paysager

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

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

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

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

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

UL- Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

UL - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

UL - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et RD 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Général (Agence Technique Départementale), sauf sur la RD 785 où toute création d'accès est interdite.

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour avec un rayon de 15 mètres dès lors que la voie interne est supérieure à 100 mètres de longueur.

UL - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

UL - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage des espaces verts (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

UL - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci.

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

UL - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

Imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle.

Sont incluses dans les surfaces dite imperméabilisées toutes celles qui interdisent l'infiltration dans le sol ou engendrent un écoulement des eaux pluviales plus rapide que dans la situation des lieux avant urbanisation.

Ainsi, les constructions et revêtements bétons, sables-ciments, bitumineux, bâches PVC, comptent pour 100 % d'imperméabilisation, et les revêtements par empierrement, stabilisé, sable simple, comptent pour 50 % d'imperméabilisation.

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

UL - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la qualité du paysage.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

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 :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les orientations d'aménagement,
- **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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- **1AUhb et 1AUhc** : zones à vocation d'habitat plus ou moins dense
- **1AUL** : zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs,
- **1AUi** : zone à vocation d'activités économiques, comprenant les sous-secteurs suivants :
 - **1AUia** : zone à vocation d'activités à caractère artisanal ou de services compatibles avec la proximité de zones d'habitat, sans installations génératrices de nuisances,
 - **1AUic** : zone à vocation d'activités à caractère commercial,
 - **1AUid** : zone à vocation d'activités à caractère de services.

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

- **2AUh** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- **2AUib** : zone à vocation d'activités à caractère industriel, artisanal, commercial, ou de services

CHAPITRE 1 – ZONE 1AUH

- **1AUh** : zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
 - **1AUhb** : zone moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu,
 - **1AUhc** : zone de densité plus faible, organisation en ordre discontinu,

1AUH - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUH - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.
-

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de gros.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- entrepôt,
- industrie.

1 AUH - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUH - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

1AUH - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUH -II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

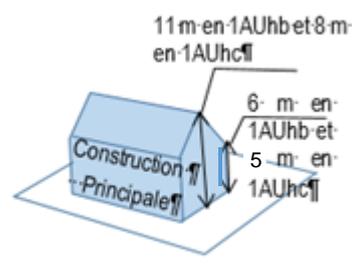
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

1. Constructions et annexes

- Pour les constructions d'architecture traditionnelle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

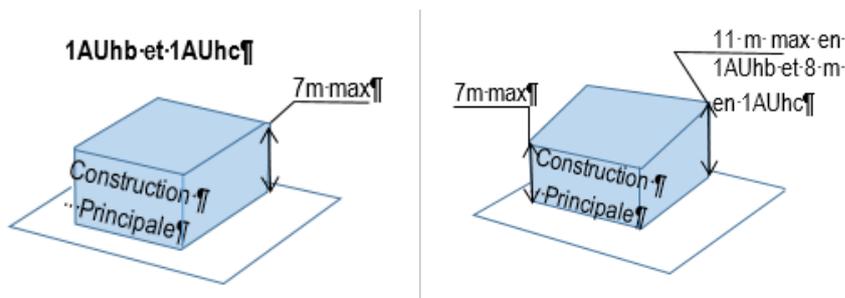
Secteur	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
1AUhb	6 m	11 m
1AUhc	5 m	9 m



Pour les constructions d'architecture contemporaine ou les constructions s'inspirant de la démarche HQE (notamment les maisons bioclimatiques) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur des façades ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse	Hauteur au faîte
1AUhb	7 m	11 m
1AUhc	7 m	9 m



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

Gabarit pour la partie dépassant la hauteur des façades :

Le recul de cette façade secondaire ne pourra être inférieur à la moitié de sa hauteur.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant, ainsi que dans le cadre des modifications et extensions d'une construction existante.

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

2. Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

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

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

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

1AUH- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites externes de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées.

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

En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :

- Entre 0 et 10 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Un recul particulier pour des raisons d'ordre technique ou architectural, peut être imposé.

En secteur 1AUhc, les constructions doivent être édifiées :

- en recul minimum de 5 m, par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Pour tous les secteurs 1AUh :

Le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 15 m pour la RD 240
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations
- 35 m pour la RD2 pour les habitations
- 35 m pour la RD 785 pour les habitations
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

Des adaptations aux règles prévues ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, sans aggraver le non-respect de la règle, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;

- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, des murs de pierres d'une hauteur de 1,50 m minimum ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles ou en raison de l'implantation des constructions voisines.

Un recul supplémentaire peut être imposé à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Ces adaptations ne seront autorisées, le cas échéant, que sous réserve de la compatibilité avec les isolations phoniques nécessaires des constructions, avec le bon fonctionnement actuel et futur de la voie et avec l'accord du gestionnaire de la voie.

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

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

1AUH- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Dans le cadre des opérations de lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (permis valant division), le présent règlement ne s'oppose pas à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme). Ainsi, seules les limites externes de l'unité foncière, terrain d'assiette du projet, seront concernées par les règles susvisées.

En secteur 1AUhb et 1AUhc, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit en retrait de 3 m minimum.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives) peut être autorisée sans aggraver le non-respect de la règle, sur une seule limite séparative :

- pour permettre la densification ultérieure de la parcelle
- pour l'extension de constructions existantes
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements (en accord avec les règlements et cahiers des charges)
- sur les parcelles existantes, à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme, de moins de 18 mètres de large
- sur la ou les limites séparatives où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent.

Pour tous les secteurs 1AUh :

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

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

1AUH- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1AUH- II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

1AUH- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Généralités

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, 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 le choix des couleurs et des matériaux.

Architecture traditionnelle :

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

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture de 40° à 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limités;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges en façade principale ;
- des pignons très peu percés, de 9 mètres de large maximum ;

- des toitures en ardoises naturelles, en matériaux de même aspect et de même teinte, ou en chaume;
- des murs de pierre apparente ou enduits.

Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. L'autorité compétente arrêtera d'un commun accord avec les auteurs de tels projets, les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoivent.

On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...) sont interdites.

Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	<p>* Sur voies et marges de recul par rapport à la voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m – matériaux autorisés : bois, PVC) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue.
1AUhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m – matériaux autorisés : bois, PVC) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Talus naturels ou artificiels - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). - Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 1,80 m au-dessus du niveau de la rue. - Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont autorisées:

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

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

1AUH - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUH - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUH - II-3-b – Aménagement paysager

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

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

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

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

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

1AUH - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

1AUH - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUH - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

1AUH - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUH - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

1AUH - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

1AUH - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

1AUH - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

CHAPITRE 2 – ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser d'activités économiques destinés à regrouper les établissements à caractère commercial, artisanal, industriel et de services comprenant les sous-secteurs suivants :

- 1AUIa : zone à vocation d'activités à caractère artisanal ou de services, sans installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat,
- 1AUIc : zone à vocation d'activités à caractère commercial,
- 1AUId : zone à vocation d'activités à caractère de services.

1AUI - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUIa - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement (de fonction),
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- commerce de détail,
- commerce de gros,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUIc - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement,
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- cinéma.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUid - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.
-

2° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- logement (de fonction),
- hébergement.

3° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- commerce de gros.

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- équipements sportifs.

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie.

1AUia - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUic - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail (surface de vente minimale de 400 m²)
- restauration,
- commerce de gros (surface de vente minimale de 400 m²),
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- entrepôt,
- bureau.

1AUid - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

2° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- autres équipements recevant du public.
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau,
- entrepôt,
- centre de congrès et d'exposition.

1AUi - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUi - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

1AUi - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **6 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Ce recul n'est pas applicable pour les terrains existant à l'approbation du PLU de moins de 25 mètres de large ; le recul pour la partie fermée du bâtiment en rez-de-chaussée sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport à l'axe des voies départementales, le recul minimal des constructions est de :

- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon,
- 25 m pour la RD 2,

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnement accompagnées d'aménagements paysagers sont autorisées.

Par rapport à l'axe de la RD 785, classée à grande circulation, le recul minimal des constructions est de :

- 40 m pour la zone 1AUic, qui a fait l'objet d'une étude permettant de déroger au recul de 75 m imposé aux abords des voies classées à grande circulation. Ce recul devra être planté et paysagé.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres. Toute adaptation à cette règle ne pourra se faire qu'avec l'accord express du gestionnaire de la RD.

1AUi - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

En secteur 1AUi, le recul des bâtiments sera de 0 ou 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, sauf en cas d'habitation à proximité de la limite, le recul sera alors au minimum de 5 m.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone AUi.

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

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

1AUi - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1AUi - II-1-e – Emprise au sol des constructions des constructions

Article non réglementé

1AUi - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Généralités

Le permis de construire sera refusé ou accordé 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.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...) sont interdites.

Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUi	- toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont autorisées:

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

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,

- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment...)

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

1AUi - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUi - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUi - II-3-b – Aménagement paysager

Un minimum de 10 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

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

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

1AUi - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

1AUi - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUi - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la

réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

1AUi - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUi - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour

les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

1AUi - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

1AUi - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

1AUi - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

CHAPITRE 3 – ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone à urbaniser destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

1AUL - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

1AUL - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

1° Habitation

- création de nouveaux logements,

1° Exploitation agricole et forestière

Avec les sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail,
- commerce de gros.

3° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt.

1AUL - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

1° Habitation

Avec les sous-destinations suivantes :

- hébergement.

2° Commerce et activités de service

Avec les sous-destinations suivantes :

- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

3° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Avec les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement,
- établissement de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

4° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Avec les sous-destinations suivantes :

- bureau.
- centre de congrès et d'exposition.

1AUL - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

1AUL - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

1AUL -II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

1AUL- II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Le recul minimal des constructions, hors agglomération, par rapport à l'axe des voies départementales est de :

- 15 m pour la RD 240,
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec,
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper,
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain,
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon,
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations,
- 35 m pour la RD2 pour les habitations,
- 35 m pour la RD 785 pour les habitations,
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations.

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

Pour l'ensemble des zones :

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

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

1AUL- II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Le recul des bâtiments par rapport aux limites séparatives pourra être de 0 ou 3 mètres minimum, sauf en cas d'habitation à proximité, une implantation à 5 m de la limite séparative sera imposée.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives) peut être autorisée, sans aggraver le non-respect de la règle :

- pour l'extension de constructions existantes,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements (en accord avec les règlements et cahiers des charges),
- sur la ou les limites séparatives où il existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les installations et ouvrages techniques d'intérêt général.

Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est requis pour l'implantation des mobil-homes, et autres habitations légères de loisirs.

Dans le cas de nouveaux terrains de camping ou de caravanage, ou dans le cas d'extension, de modification de terrains existants, le recul des emplacements par rapport aux limites séparatives devra être de 3 m au minimum.

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

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

1AUL- II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

1AUL- II-1-e – Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

1AUL- Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

En secteurs AUL, le permis de construire sera refusé ou accordé 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 :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...) sont interdites.

Clôtures

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

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUL	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0,80 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Talus naturels ou artificiels, - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire) en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. - Le long des routes départementales, les seuls murs pleins autorisés seront en moellons.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont autorisées:

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

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Dans tous les cas feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

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

Les principes de clôture figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

1AUL - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

1AUL - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

1AUL - II-3-b – Aménagement paysager

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

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

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

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

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

1AUL - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

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

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

1AUL - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

1AUL - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

1AUL - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

1AUL - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

1AUL - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

1AUL - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Elles doivent être traitées conformément aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

1AUL - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone est concernée par un périmètre de protection un captage d'eau potable ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- secteur **Aa**, situé à proximité du site Natura 2000 et de l'étang de Saint Vio, dans lequel l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole est interdite ;
- secteur **Ad1**, sur le secteur de Stang ar Bacol, signalant l'existence d'une ancienne décharge ;
- secteur **Ad2**, sur le secteur de Goarem Coz, ancien chantier de stockage et de récupération de ferrailles, faisant l'objet de restrictions d'usage établies sous forme de servitudes conventionnelles avec l'Etat ;
- secteur **Ad3**, à vocation de dépôt autorisé de déchets inertes (classe 3).
- secteur **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'habitat. Il s'agit des secteurs où la construction nouvelle à vocation d'habitat dans les espaces restant disponibles peut être autorisée sous conditions.
- secteur **Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité comprenant des activités économiques autres qu'agricoles. Il s'agit de secteurs où la création de nouveaux bâtiments à vocation d'activités économiques autres qu'à destination d'exploitation agricole peut être autorisée.

A - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

A - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article I-2.

- 1. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

2. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.1-2. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur une bande de 10 m le long des berges des cours d'eau.

Les nouvelles constructions situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel sont interdites.

3. Sont interdits uniquement en zone Ad2 et Ad3 :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les dépôts autorisés de déchets inertes.

4. Sont interdits uniquement en zone Aa :

L'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole.

A - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

Sont admis en zone A :

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

Sont réputés agricoles (article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime) :

- Toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

- Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

- Les activités de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Elles seront autorisées à condition que :

- il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
- elles soient édifiées soit sur le siège de l'exploitation, à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti,
- et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone,
- que la construction neuve ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé.

- L'extension mesurée des constructions à usage de logement de fonction : la surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existante,
 - ou 50 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créée.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Pour les constructions à usage de logement de fonction de qualité architecturale ou patrimoniale identifiées au document graphique au titre de la Loi Paysage (élément de patrimoine bâti à protéger), l'extension de l'habitation sera autorisée sans condition de surface à condition qu'elle soit réalisée en harmonie avec les volumes existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction ou d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

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

- 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 agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation de 60 m² de surface minimale de plancher dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher et/ou emprise au sol créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existante,
 - ou 50 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A II-1-a. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- Les piscines dont la superficie du bassin n'excédera pas 50 m² ; elles seront édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages ...
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. 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.

4. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne porte 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 (ouverture au public).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

5. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

6. Sont admis uniquement en zone Ah :

- Les constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes ;
- L'extension et la rénovation des habitations existantes.

7. Sont admis uniquement en zone Ai :

- Les constructions à usage de bâtiments d'activités liées aux activités implantées dans la zone, sous condition que les travaux et installations envisagées ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- L'extension et la rénovation des bâtiments existants

A - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

A - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

A - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres (2 niveaux, soit R+1).
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 9 mètres.
- La hauteur maximale de l'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article A.I-2.2° ne doit dépasser la hauteur de l'habitation existante.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante, la hauteur initiale pourra être respectée sans être augmentée.

En zone Ai, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder la hauteur des constructions existantes.

A - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1. Pour les voies classées à grande circulation, le recul minimal des habitations, hors espaces urbanisés, par rapport à l'axe des voies est de :

- 75 mètres pour la RD 785 (voie classée à grande circulation, soumises à la loi Barnier), en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

2 - Au titre des dispositions prises par le Conseil Départemental, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 15 m pour la RD 240,
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec,
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper,
- 15 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain,
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon,
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations,
- 35 m pour la RD2 pour les habitations,
- 25 m pour la RD 785 pour les constructions autres que les habitations.

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

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

3. Pour les autres voies :

Le recul minimum des constructions nouvelles et les extensions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

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

A - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale :

La construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

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

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

A - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

A - II-1-e – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

A - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, 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 le choix des couleurs et des matériaux.

2.1. Architecture traditionnelle :

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

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture de 40° à 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limités ;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges en façade principale ;
- des pignons très peu percés, de 8 mètres de large maximum ;
- des toitures en ardoises naturelles, en matériaux de même aspect et de même teinte, ou en chaume ;
- des murs de pierre apparente ou enduits.

2.2. Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. L'autorité compétente arrêtera d'un commun accord avec les auteurs de tels projets, les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoivent.

On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,40 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,

- de plus de 1,40 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 0,80 m.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Sont interdits :

- les matériaux de fortune
- les murs de parpaings non enduits et panneaux plastiques
- les plaques de béton

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

En cas de nécessité impérative liée à l'activité, pourront être admises les clôtures supérieures à 2 mètres. Ces clôtures seront doublées d'une haie si elles sont visibles de la voirie publique.

A - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

A - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

A - II-3-b – Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.

A - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

A - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

A - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

A - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

A - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

A - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

A - III-2-c – Réseaux publics d'assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d'eaux usées et inversement.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

A - III-2-d- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d'énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est concernée par un périmètre de protection un captage d'eau potable ; il convient de se référer à ce document en annexe du PLU.

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur **Ne** destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- le secteur **NL** à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping
- Le secteur **Nh** correspond aux hameaux de caractère (Le Stang, Languivoa) qui ne pourront pas accueillir de nouvelle construction.

Certaines zones N sont concernées par une trame graphique spécifique au titre de l'article R.151-34 du code de l'Urbanisme identifiant les **zones exposées au risque d'inondation par submersion marine** (sur la base de la cartographie définie par l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance).

A l'intérieur de ces secteurs définis au documents graphiques, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le « GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE » figure en annexe 4 du présent règlement écrit.

N - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

N- Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

N - I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9 du CU)

N - Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30 du CU)

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article NI-2.

- 1. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.
- 2. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.I.2. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée sur une bande de 10 m le long des berges des cours d'eau.
Les nouvelles constructions situées à moins de 10 m d'un cours d'eau naturel sont interdites.

N - Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33 du CU)

- 1. Sont admis en zone N :**

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 ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- 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 agricoles, naturels et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation de 60 m² de surface minimale de plancher dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable,

pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existante,
- ou 50 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article N II-1-a . Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- Les piscines dont la superficie du bassin n'excédera pas 50 m² ; elles seront édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages ...
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23° du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne porte 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 (ouverture au public).
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général.

Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

2. Sont admis dans les secteurs NL :

Les installations et équipements légers de sports et de loisirs, et les équipements nécessaires et directement liés à l'activité.

3. Sont admis dans les secteurs Ne :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'épuration des eaux usées.

4. Sont admis dans les secteurs Nh:

- Le changement de destination des bâtiments.
- L'extension des bâtiments d'habitation. Cette extension ne sera autorisée que sous réserve que la surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante et /ou d'emprise au sol,
 - ou 50 m² de surface de plancher et / ou d'emprise au sol nouvellement créée.

En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment (y compris l'extension) cumulée ne dépassera pas 250 m².

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article UH II 1-a. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale dans une enveloppe de 20 m autour de l'habitation principale.
- Les piscines dont la superficie du bassin n'excédera pas 50 m²
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages ...
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

N - II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES (L.151-17, L.151-18 et L.151-21 du CU)

N - Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39 du CU)

N - II-1-a – Hauteur des constructions (L.151-18 du CU)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres (2 niveaux, soit R+1).
- La hauteur maximale de l'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article N.I-2.1° ne doit dépasser la hauteur de l'habitation existante.

- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut.
- Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de construction existante la hauteur initiale sera respectée sans être augmentée.

N - II-1-b – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation du public et emprises publiques (L.151-17 du CU)

1. Pour les voies classées à grande circulation, le recul minimal des habitations, hors espaces urbanisés, par rapport l'axe des voies est de :

- 75 mètres pour la RD 785 (voie classée à grande circulation, soumises à la loi Barnier), en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

2. Au titre des dispositions prises par le Conseil Départemental, le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe des voies départementales, est de :

- 15 m pour la RD 240
- 15 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Tréguennec,
- 25 m pour la RD 156 de Plonéour-Lanvern à Quimper
- 15 m pour la RD 57 de Plonéour-Lanvern à Plogastel-Saint-Germain,
- 25 m pour la RD 57 allant de Plonéour-Lanvern à Saint-Jean-Trolimon
- 25 m pour la RD 2 pour les constructions autres que les habitations
- 35 m pour la RD2 pour les habitations

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

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

3. Pour les autres voies :

Le recul minimum des constructions nouvelles et les extensions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

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

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

N - II-1-c – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17 du CU)

Règle générale :

La construction devant être implantée avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

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

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

N - II-1-d – Implantation des constructions sur une même unité foncière

Article non réglementé

N - II-1-e – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m².

N - Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42 du CU)

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

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, 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 le choix des couleurs et des matériaux.

2.1. Architecture traditionnelle :

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

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal ;
- des pentes de toiture de 40° à 45°, ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limités ;
- des rez-de-chaussée de plain-pied respectant la topographie des lieux ;
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel (garages accolés à deux pentes ou en appentis) ;
- des percements plus hauts que larges en façade principale ;
- des pignons très peu percés, de 8 mètres de large maximum ;
- des toitures en ardoises naturelles, en matériaux de même aspect et de même teinte, ou en chaume ;
- des murs de pierre apparente ou enduits.

2.2. Architecture d'expression contemporaine

Ces constructions ne seront pas soumises aux prescriptions fixées au paragraphe précédent. L'autorité compétente arrêtera d'un commun accord avec les auteurs de tels projets, les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoivent.

On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Les constructions d'annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc.) sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,40 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 1,40 m lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, les murs-bahuts ne doivent pas dépasser 0,80 m.

En limites séparatives :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 m du terrain naturel.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

Sont interdits :

- les matériaux de fortune
- les murs de parpaings non enduits et panneaux plastiques
- les plaques de béton

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

En cas de nécessité impérative liée à l'activité, pourront être admises les clôtures supérieures à 2 mètres. Ces clôtures seront doublées d'une haie si elles sont visibles de la voirie publique.

4. Dispositions particulières aux secteurs Nh:

4.1. Pour la réhabilitation, la modification, l'extension et la surélévation de constructions existantes :

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

4.1.1. Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures,
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges,
- maintien du rapport pleins / vides,

La localisation des ouvertures devra prendre en compte la composition initiale des façades et les ouvertures en pignons seront limitées à deux au rez-de-chaussée et à une par niveau supérieur avec une recherche d'axialité.

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; ils seront réalisés de la façon suivante :

- lucarnes tirées de la typologie du hameau ou du quartier selon la localisation du projet,
- châssis de toiture, de préférence encastrés.

4.1.2. Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou similaire, d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel ; les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

4.1.3. Les matériaux de façade et les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade)

existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre.

Les maçonneries en pierres appareillées ou pierres de taille sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Les murs, en moellonage ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation du mur risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.

Le bois reste l'un des matériaux le plus adapté à une restauration de qualité et permet de personnaliser les façades dans un traitement coloré sans tomber dans un excès des couleurs vives.

4.1.4. Les dépendances

Les dépendances doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs.

Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

4.2. Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan «des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

4.2.1. Les interdictions

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » sont interdits :

- les modifications et suppressions du rythme des pleins et des vides, des dimensions/formes/position des percements, de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature et des éléments en saillie ou en retrait
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent le dit élément.

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.

4.2.2. Le traitement des façades, des ouvertures

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées au mieux en respectant les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou ceux existant à proximité sur des constructions du même type ou de même époque que le dit élément.

Les matériaux de façade, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les

travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, les travaux peuvent être réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale du bâtiment, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Le choix des couleurs des enduits et peintures doit être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture du dit élément.

4.2.3. 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.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

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

Les panneaux solaires doivent être intégrés au paysage.

N - Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

N - II-3-a - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22 du CU)

Article non réglementé

N - II-3-b – Aménagement paysager

- Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 à L.113-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Un écran végétal d'essences locales et de taille adaptée doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant leur bonne insertion dans l'environnement.

N - Article II-4 : Stationnement (R.151-44 du CU)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes applicables sont fixées dans les dispositions générales (article 14).

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

N - III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38 du CU)

N - Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47 et R151-48 du CU)

1. Accès

Le permis de construire sera subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès dans la mesure où le pétitionnaire dispose de la maîtrise foncière lui permettant la réalisation de ces aménagements. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984). A savoir les RD 2, RD 57, RD 156 et R.D. 240. Et sous réserve de l'obtention d'un accord des services du Conseil Départemental (Agence Technique Départementale), sauf sur la R.D. 785 où toute création d'accès est interdite.

A titre exceptionnel, sauf sur la R.D. 785, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment à la nature de la construction (station-service...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

2. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...), et uniquement dans les cas où il est impossible de réaliser une voie d'une largeur de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon de 11m dès lors que la voie interne est supérieure à 50 m.

N - Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49 du CU)

N - III-2-a – Réseaux publics d'eau (L.151-39 du CU)

Adduction en eau potable

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

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable : cuves de récupération pour l'arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double circuit pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), économisateurs d'eau pour la robinetterie,...

N - III-2-b – Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe et si la construction est techniquement raccordable.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne seront 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, et après une étude de sol à la charge du pétitionnaire.

La constructibilité est assujettie à la capacité de l'unité foncière concernée.

Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la communauté de communes du Haut Pays Bigouden ou un organisme habilité par celle-ci au titre de la loi sur l'eau.

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

N - III-2-c – Réseaux publics d’assainissement eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont de la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas ruisseler sur le domaine public.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de collecte d’eaux usées et inversement.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction par un puits d'infiltration d'un volume adapté.

Lorsque des raisons techniques s'opposent à cette solution (capacités d'infiltration...) un bassin tampon d'un volume adapté est réalisé et une gestion quantitative des eaux pluviales est assurée.

Afin de réguler le débit, toutes les techniques sont utilisables et peuvent, si besoin, être employées simultanément afin de ne pas modifier le débit des eaux de ruissellement.

Les ouvrages de réception (puits d'infiltration, bassin tampon...) doivent être équipés d'un trop plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, est alors privilégié.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement : cuves de récupération pour l’arrosage du jardin (cuves en plastique), ou double flux pour les appareils électro-ménagers et les toilettes (cuves en béton), bassin tampon et noues paysagées...

N - III-2-d- Réseaux publics d’énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40 du CU)

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain et conformément aux dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du constructeur.

Economie d’énergie

Les constructions neuves et les rénovations devront respecter la Réglementation Thermique 2012. Une conception bioclimatique des constructions sera à privilégier.

La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d’énergie : panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, poêles à bois et poêles de masse, géothermie,...

ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE

- Ail à trois angles (*Allium triquetum* L.)
- griffe de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis / edulis*)
- Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera* Royle)
- Renouée à épis nombreux (*Polygonum polystachyum* C. F. W. Meissn)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica* Houtt)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis / x bohémica*)
- Laurier palme (*Prunus laurocerasus* L.)
- Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum* L.)
- Arbre aux papillons (*Buddleia davidii* Franch)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier) > cette plante est dangereuse car elle cause des blessures importantes

En plus :

- Mimosa (*Acacia dealbata* Link) > le mimosa est en passe d'être classé dans les invasives avérées

(*plante invasive : **plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques**).

ANNEXE 2 : LISTE (NON EXHAUSTIVE) DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE A PRIVILEGIER

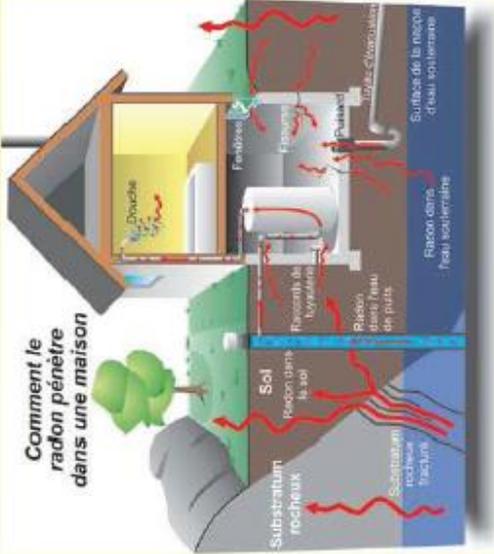
ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal	Ajoncs (<i>Ulex</i>)
Aulne glutineux (<i>Alnus glutmosa</i>)	Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>)
Aulne à feuille à cœur (<i>Alnus corciata</i>)	Buis (<i>Buxus</i>)
Aulne rouge (<i>Alnus ruba</i>)	Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)
Bouleau blanc (<i>Betula verrucosa</i>)	Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)	Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus pedunculata, Quercus robur</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus borealis</i>)	Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>)
Chêne rouvre ou sessile (<i>Quercus sessiflora ou petrae</i>)	Fusain d'Europe (<i>Evonymus europeus</i>)
Cormier.	Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>)
Érable sycomore (<i>Acer pseudo platanus</i>)	Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	If (<i>Taxus bacata</i>)
Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>)	Néflier (<i>Maerpilus germanica</i>)
Merisier des bois (<i>Prunus avium</i>)	Noisetier ou coudrier (<i>Corylus avellana</i>)
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	Osier (<i>Salix viminalis</i>)
Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>)	Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>)
Orme (<i>Ulmus resista</i>)	Pommier commun (<i>Malus</i>)
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudo acacia</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Tilleul à petites feuilles (<i>Titia cordata</i>)	Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>)
Tilleul à grandes feuilles (<i>Titia platyphillos</i>)...	Saule blanc (<i>Salix caprea</i>)
	Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)
	Troène de Chine
	Viorne obier (<i>Viburnum opuluse</i>)...

ANNEXE 3 : NOTE D'INFORMATION SUR LE RADON



LE RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif inodore et incolore d'origine naturelle. Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium de la croûte terrestre. Il peut s'infiltrer dans les bâtiments par les fissures et autres voies d'entrée au niveau du sous-sol. Le radon est, après le tabagisme, la cause principale de cancer du poumon. Le Doubs fait partie des 31 départements prioritaires. C'est pourquoi, Pays de Montbéliard agglomération, avec le soutien technique de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), s'est engagée dans un projet de sensibilisation et de surveillance depuis 2006.



Source : http://geoparisiama.rnra.nrcn.gic.ia/ottawa/radon_f.php

Consignes de sécurité ... AYEZ LES BONS REFLEXES !

COMMENT REDUIRE LES CONCENTRATIONS EN RADON DANS VOS HABITATIONS

La réduction des concentrations en radon nécessite une combinaison appropriée d'actions telles que :

- Amélioration de la ventilation du bâtiment (simple aération, installation de grilles d'entrée d'air...).
- Etanchement de l'interface sol-bâtiment (mise en place d'un vide sanitaire, d'un plancher ventilé...).
- Traitement des soubassements par ventilation ou mise en dépression (sd, sous-sol, cave).

Pour plus d'informations : www.irsn.fr ou www.cstb.fr



Adrez régulièrement les locaux en ouvrant les fenêtres.





Drainez le radon par une mise en dépression du sol sous-jacent du bâtiment.

ANNEXE 4 :GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que :
« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la **sécurité publique** du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné. Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les **zones d'aléa fort**¹ et les **zones d'aléa moyen**² ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « **zones d'aléa futur** »³).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort** ou les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort** ou **d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
 - les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est à dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs,

¹ Pour mémoire et conformément à la notice technique d'accompagnement des cartes :

¹ la zone d'aléa fort est une zone située plus de 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

² la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

³ la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du Niveau Marin de Référence (NMR)

uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de **prescriptions** proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :
 - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- *1er niveau plancher à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)*: placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
- *pièces de sommeil à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtre,...) ;
- *niveau refuge à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre, ...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;

- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote [NMR + 0,20 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMR + 0,60 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,60 m correspondant à la prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100(1)), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

(1) élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique