TREMEVEN

TREMEVEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Règlement écrit

Révision générale :
Arrêté le: 24 Février 2004
Approuvé le: 16 Novembre 2004
Rendu exécutoire le: 20 Janvier 2005

Modification n°1 :
Approuvée le : 26/06/2012
Rendue exécutoire le : 04/07/2012

Finistère

EOLITT : 7 Rue Le Reun - 29480 LE RELECQ KERHUON - Tél : 02 98 28 13 16 - Fax : 02 98 28 30 12 - geolitt@orange.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE ***1***

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ***3***

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ***12***

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uh 13

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE : Ui 21

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ***27***

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 28

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ***39***

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 40

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ***47***

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 48

ANNEXES ***57***

ANNEXE 1 : QUELQUES DÉFINITIONS 58

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE BRETON 60

RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en 3 sections et 14 articles. Ces sections sont les suivantes :

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

Article 1 : occupations et utilisations interdites

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS).

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Tréméven**.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

A. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3-1, R.111-5 à R.111-13, R.111-14-1, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Type d'information	Application à la commune
des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,	Oui
des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'Urbanisme,	Néant
des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'Urbanisme,	Néant
des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral en application des dispositions de l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme,	Néant
des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal en application des dispositions de l'article R.443-3 du Code de l'Urbanisme,	Néant
des zones interdites au camping par arrêté municipal,	Néant
des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,	Oui
des espaces soumis à une protection d'architecture,	Néant
du périmètre de la ZAD créée par arrêté préfectoral,	Néant
les périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable, selon la délibération municipale,	Néant
les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme	Néant

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

NB : ces indications sont données sous réserve de toute évolution de la réglementation après la date d'approbation du présent PLU.

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

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

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

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

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine. Ces périmètres se rapportent aux immeubles situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée par le PLU, en application du 7º de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

4. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

5. En application du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat délimitées au document graphique, est instituée une servitude imposant, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme qui doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude comprend deux paliers en fonction de la taille du programme de logements :

- **programme de plus de 8** logements (ou de 320 m^2 et plus d'équivalent surface de plancher de la construction), les catégories de logements locatifs sont :
  - offre locative minimale PLAI, PLUS, PLS, PSLA : 20%
  - offre privée sans finalité sociale : 80%

Le nombre minimum de logements locatifs est arrondi à l'entier le plus proche pour les programmes de 9 logements et plus.

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

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLS : Prêt Locatif Social PSLA : Prêt Social Location Accession
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

I. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont limitées sur le plan conformément à la légende.

La zone urbaine à vocation d'habitat Uh divisée en plusieurs secteurs :

- Uh : secteur urbain à vocation d'habitat. Habitat dense à moyennement et organisation en ordre continu ou discontinu ;
- Uhp : secteur Uh où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

La zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services Ui.

II. Les zones d'urbanisation future équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende.

Les zones AU sont est divisées en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

✓ La zone **1AU d'urbanisation à court ou moyen terme** est divisée en plusieurs secteurs :

- 1AUh : habitat dense à moyennement dense, organisation en ordre continu ou discontinu ;
- 1AUhp : secteur 1AUh où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable ;
- **1AUL** : à vocation d'activités de sports et loisirs.

✓ La **zone 2AU d'urbanisation à long terme** est divisée en plusieurs secteurs :

- **2AUh** : vocation d'habitat ;
- **2AUi** : à vocation d'activités industrielles ou artisanales ;
- **2AUhp** : vocation d'habitat, où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU dépend d'une modification du PLU.

III. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende :

- **zone A** est constituée par les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **zone Ap** correspond à la zone A, où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

IV. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, sont délimitées sur le plan, conformément à la légende.

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des secteurs particuliers outre le secteur N (secteur naturel et forestier proprement dit) :

- **Npp** : zone naturelle où se superposent les périmètres de protection rapprochée A et P1 des captages ou prises d'eau potable ;
- **Np** : zone naturelle où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable ;
- $N_{(in)}$, $Np_{(in)}$ et $Npp_{(in)}$ correspondant à des zones N, Np et Npp situées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) ;
- **NLpp** : zone naturelle réservée aux activités de loisirs où se superposent les périmètres de protection rapprochée A et P1 des captages ou prises d'eau potable ;
- **Nh** : correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole.
- **Nhp** : correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole, où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

Les plans comportent aussi :

- les **terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,
- les **emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre du 8° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les **prescriptions d'isolement acoustique** des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,
- les marges de recul des constructions sur routes départementales,
- les **éléments de patrimoine** à préserver au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre du 6° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les périmètres où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre du 7°bis de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- les périmètres soumis à permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,
- les **zones archéologiques** recensées sur le territoire communal.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue chapitre 35044 RENNES Cedex Tél. : 02.98.84.59.00). »

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

BÂTIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS, RUINES (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), 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), les équipements culturels et sportifs publics, 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.

ESPACES BOISÉS

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ont été classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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.

En application de l'article R.130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs ainsi que dans les espaces boisés classés.
Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5ème alinéa),

- lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R.222-13 à R.222-20, R.412-2 à R.412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L.312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L.130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER OU PATRIMONIAL

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement hydraulique et biologique des zones humides, qu'elles soient inventoriées ou pas, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages….

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uh

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

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, les villages ou hameaux à dominante non agricole définis comme étant susceptibles de se développer.

La zone Uh comprend le sous secteur suivant :

- **Uhp** qui correspond à la zone Uh où se superposent les périmètres de protection rapproché B ou P2 des captages ou prises d'eau potable.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (du panneau fin 70 km/h jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau fin d'agglomération jusqu'à la limite communale avec Quimperlé) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (de la limite communale avec Querrien jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau début d'agglomération jusqu'au panneau de fin d'agglomération).

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

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

- les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

B. En secteur indicé "p" sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol engendrant des risques de pollution pour la ressource en eau potable.

C. en dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (7°bis de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de moins de 400 m^2 de surface de plancher de la construction est interdite.

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

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

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements collectifs, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
- les lotissements à usage d'habitat, pouvant éventuellement accueillir des activités de service.
- les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
- les affouillements liés à un permis de construire.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :
    - le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
    - les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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 caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Pour les terrains non viabilisés actuellement, les accès doivent avoir une **largeur minimale de 4 m**.

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

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

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 790 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
Á défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Assainissement

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

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

A l'intérieur du périmètre de captage figurant sur le document graphique, des dispositifs d'assainissement particuliers seront imposés. Ils pourront notamment comprendre l'évacuation des effluents sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de protection du captage.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et/ ou d'une déclaration préalable.
Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront se faire en souterrain.

5. Utilisation des énergies renouvelables

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

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

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

A. Hors agglomération, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD 790 est de :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitations,
- 25 m pour les autres bâtiments.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
Uh et Uhp	- à au moins 3 m
	- ou à l'alignement du bâti existant

C. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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 implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie pour :

- des projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural différent,
- permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- les constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- la topographie, la configuration ou l'exposition de la parcelle,
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

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

Les constructions, **lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives**, doivent être implantées **à au moins 3 m** de ces limites.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent peut être autorisée :

- pour la modification, d'importance limitée, de constructions existantes,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
- sur les parcelles existantes, à la date d'approbation du présent PLU, de moins de 15 m de large,
- sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit équivalent,
- pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

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

Non réglementé.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale
Uh et Uhp	11 m

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 m.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

A. Généralités

R.111-21 :" 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 la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Le maintien de la structure paysagère (haies, talus murés, murets…) est recommandé.

B. Clôtures

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

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

- murs (hauteur maxi : 1,60 m) ou murets enduits ou d'aspect pierres sèches, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

2. Clôtures sur limites séparatives :

Les maçonneries de pierres sèches sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées :

- en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle (ces murs ne seront surmontés d'aucun dispositif),
- ou exceptionnellement maçonnerie d'agglomérés de ciments enduits, pouvant être surmonté d'un grillage, (hauteur maximale de 2 m),

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

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

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

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, abris de jardin, remises… devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE : Ui

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

La **zone Ui** est destinée aux activités et installations à caractère industriel, artisanal, de services susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone Ui comprend le sous secteur suivant :

- **$Ui_{(in)}$** secteur Ui situé dans la zone inondable du Plan de Prévention des Risques inondation.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

A l'intérieur des secteurs définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) figurant dans le dossier d'annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- les lotissements à usage d'habitation.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

B. L'implantation d'activités uniquement commerciales est interdite.

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

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

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités ;
- les activités commerciales annexes à une activité industrielle ou artisanales.

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération ; la RD 790 est la seule voie concernée sur la commune de Tréméven (portions de voies indiquées au document graphique).

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Assainissement

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.
Dans les parties du territoire communal non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.
Cependant, il pourra être autorisé à titre précaire, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques et justifiés des exploitations agricoles (et maraîchères) à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront se faire en souterrain.

5. Utilisation des énergies renouvelables

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

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

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

A. Sauf indications contraires portées au document graphique, le **recul minimum** des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est 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 Ui.

B. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, le **recul minimum** des bâtiments sur limites séparatives est 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 Ui.

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

Non réglementé.

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale
Uh et Uh$_{(in)}$	14 m

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.

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

A. Généralités

R.111-21 :" 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."

Les constructions ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie.
Les projets seront notamment étudiés en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

B. Clôtures :

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

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

doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Afin de masquer les installations, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure seront imposées dans les marges d'isolement ou de recul prévues au présent règlement, à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTÈRE DOMINANT DE CES ZONES

Les **zones AU** sont constituées, par les parties du territoire de la commune, équipées ou non,, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elles correspondent 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 :

1°) Zones 1AU opérationnelles immédiatement (où les réseaux sont présents à proximité immédiate de la zone et ont une capacité suffisante),

2°) Zones 2AU urbanisables à moyen ou long terme, dont l'aménagement d'ensemble est subordonné à la mise en place d'une modification ou révision du PLU.

- La **zone 1AU** comporte les secteurs suivants :
  - **1AUh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
  - **1AUhp** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable ;
  - **1AUL** à vocation touristique et de loisirs (équipements lourds liés aux activités de plein air de Kermec).

- La **zone 2AU** comporte le secteur suivant :
  - 2AUh à vocation future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
  - **2AUi** à vocation d'activités industrielles, artisanales ou de services,
  - 2AUhp à vocation future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, où se superposent les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

A noter : pour les **zones 1AU, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, les constructions ne sont autorisées que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**, qui pourra se réaliser par tranches, pour un souci de gestion économe de l'espace et une vision globale de l'aménagement du secteur. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone.

Rappels

Les articles 1 à 5 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (du panneau fin 70 km/h jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau fin d'agglomération jusqu'à la limite communale avec Quimperlé) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (de la limite communale avec Querrien jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau début d'agglomération jusqu'au panneau de fin d'agglomération).

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

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Pour l'ensemble des secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les lotissements, les groupes d'habitations, les installations et travaux divers et les autres modes d'occupation du sol qui soient incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol.

B. En secteurs AUh sont interdites les occupations et utilisations interdites en zone Uh et notamment :

- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter

En dehors du périmètre de diversité et de centralité commerciale (7°bis de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme), l'implantation de commerces de moins de 400 m^2 de surface de plancher de la construction est interdite.

C. En secteurs AUL sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que celles liées aux activités de loisirs et touristiques.

D. En secteurs AUi sont interdites les occupations et utilisations suivantes :
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU.2.
- les lotissements à usage d'habitation.
- les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

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

A. Dispositions communes :

Sont admis en zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :
- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général.
- les modifications, les restaurations, et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur.
- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

B. Dispositions particulières applicables aux zones 1AU uniquement :

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

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

Dans les secteurs 1AUh, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis les modes d'occupations et d'utilisation du sol admis sont les suivants :
- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipements collectifs, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
- les lotissements à usage d'habitat, pouvant éventuellement accueillir des activités de service.
- les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumis à autorisation préalable sur :
    - le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
    - les terrains sur lesquels se réalisent des constructions ou des travaux régulièrement autorisés, dans ce dernier cas, le stationnement de caravane doit être motivé par des raisons d'ordre technique liées au déroulement du chantier de constructions ou de travaux.

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

- par les **articles AU.3 à AU.14** ci après,
- par les **principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement**.

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

A. En zone 1AUh

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 caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Pour les terrains non viabilisés actuellement, les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

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

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

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 790 (portions de voie indiquées au document graphique).

B. En zone 1AUL

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
A défaut de réseau, elle peut être raccordée à une installation individuelle appropriée.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Assainissement

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire.
Cependant, il pourra être autorisé à titre précaire, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques et justifiés des exploitations agricoles (et maraîchères) à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront se faire en souterrain.

5. Utilisation des énergies renouvelables

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

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la forme du terrain est de nature à compromettre le traitement et l'élimination des eaux usées.

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

A. En dehors des espaces urbanisés, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD 790 est de :

- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres bâtiments.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
1AUh, 1AUhp et 1AUL	- à au moins 3 m
2AUi	- à au moins 15 m

C. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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 implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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, 1984).

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.

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

1. En secteur 1AUh, 1AUhp et 1AUL : le **recul minimum** des constructions sur limites séparatives est de **5 m**.

Cependant, à titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier, en limites séparatives latérales) peut être autorisée :

- pour la modification, d'importance limitée, de constructions existantes,
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements,
- sur les parcelles existantes, à la date de approbation du PLU, de moins de 15 m de large,
- sur la ou les limites séparatives latérales où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit équivalent.
- pour des raisons d'intégration à l'environnement bâti ou naturel.

L'implantation de nouvelles constructions en limite séparative est interdite, exceptés pour les abris de jardin de 10 m² maximum et de 2,5 m au de hauteur.

2. En secteur 2AUi : le **recul minimum** des constructions sur limites séparatives est de **10 m**.

3. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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.

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

Non réglementé.

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

A. Cas général

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Hauteur maximale
1AUh et 1AUhp	8 m
1AUL	12 m

B. Cas particuliers

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, des exceptions sont admises pour les bâtiments publics et/ ou d'intérêt général tels que les équipements sportifs, scolaires éducatifs ou médicaux. Dans ce cas, la hauteur maximale n'excédera pas 14 m.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elle devra en outre, tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Des adaptations peuvent être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel qu'église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

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

A. Généralités

R.111-21 :" 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 la couleur et le choix de matériaux. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

B. Les clôtures en zones 1AUh, 1AUhp et 1AUL :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

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

- murs (hauteur maxi : 1,60 m) ou murets enduits ou de pierres sèches, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

2. Clôtures sur limites séparatives :

Les maçonneries de pierres sèches sont préconisées ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, les clôtures seront constituées :

- en maçonnerie de moellons bruts hourdés à la chaux aérienne naturelle (ces murs ne seront surmontés d'aucun dispositif),
- ou exceptionnellement maçonnerie d'agglomérés de ciments enduits, pouvant être surmonté d'un grillage, (hauteur maximale de 2 m).

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

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

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

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, abris de jardin, remises… devront être masquées par un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

La **zone A** est constituée par les parties du territoire communal équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A sont destinées à la préservation et au développement des activités agricoles, sylvicoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La zone A comporte en outre les secteurs suivants :
- **Ap** délimitant les périmètres protection rapprochée B et P2 des captages ou prises d'eau potable.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

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

Il s'agit des bandes des :
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (du panneau fin 70 km/h jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau fin d'agglomération jusqu'à la limite communale avec Quimperlé) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (de la limite communale avec Querrien jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau début d'agglomération jusqu'au panneau de fin d'agglomération).

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

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) **sont interdites** :
- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,

Dont notamment :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article A.2,
- les lotissements de toute nature,
- les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et services, d'entrepôt commercial ou industriel, de stationnement, de tourisme et de loisirs, à l'exception de celles visées à l'article A.2.
- les garages, annexes et dépendances à l'exception de ceux visés à l'article A.2,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article A.2,
- les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation et l'installation d'habitations légères de loisirs,
- le camping isolé ou le stationnement de caravanes pendant plus de 3 mois consécutifs ou non, excepté sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le changement de destination des constructions légères (visées à l'article A.2, C, 4° et 5°) sur les parcelles bâties ou non.

B. En secteur Ap, sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux.

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

A. Sont admis :

- les constructions et installations nouvelles ou les extensions de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles et à l'exploitation des richesses du sous-sol,
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'occupation du sol.

B. Sont admis, sous réserve, certains aménagements des constructions existantes, non directement liés ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale et à la condition :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse,

C. Sont admis sous réserve que leur implantation doit nécessairement se situer en zone rurale et soit justifiée :

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les équipements publics, notamment les aires de stationnement, de stockage ou de traitement des ordures ménagères, et des installations qui y sont liées.
- la construction et l'extension d'équipements et d'ouvrages techniques d'intérêt général.
- les équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifient pas le caractère naturel des lieux.
- la recherche minière.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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 caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir **au moins 4 m de largeur de chaussée**, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 790 (portions de voie indiquées au document graphique).

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

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.
En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Utilisation des énergies renouvelables

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

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

A. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe la RD 790 est de :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres bâtiments.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, pour les autres voies, le **recul minimum** des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 m**.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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 implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

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

Les constructions, **lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives**, doivent être implantées **à au moins 3 m** de ces limites.

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

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

Non réglementé.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Types de constructions	Hauteur maximale
A et Ap	Habitations	11 m
	Batiments d'activités	14 m

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

A. Généralités

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 la couleur et le choix de matériaux.
Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

B. Clôtures :

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, de façon impérative si elles ont été classées au titre des espaces boisés classés ou répertoriées au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.
Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises… devront être masquées par un écran de verdure.
En outre, il sera imposé, que les marges d'isolement des installations classées, par rapport aux zones visées à l'article A.7, soient plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTÈRE DOMINANT DE CES ZONES

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur N couvre les zones naturelles et forestières de la commune et est destiné à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

La zone N comporte en outre les secteurs suivants :

- **Npp** et **Np** correspondant à des zones N situées dans les périmètres de protection rapprochée A et P1 ("pp") et rapprochés B et P2 ("p") des captages ou prises d'eau potable ;
- **NLpp** délimitant des secteurs réservés aux activités de loisirs, situé dans le périmètre de protection rapprochée A des captages ou prises d'eau potable ;
- $N_{(in)}$, $Np_{(in)}$ et $Npp_{(in)}$ correspondant à des zones N, Np et Npp situées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) ;
- **Nh** correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole ;
- **Nhp** correspondant aux enclaves bâties non agricoles (habitations ou constructions ayant un intérêt patrimonial ou architectural) situées dans la zone agricole et dans les périmètres de protection rapprochée B et P2 des captages ou prise d'eau potable.

Rappels

Les articles 1 à 4 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.
Sont notamment applicables, à l'intérieur des ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) figurant dans le dossier d'annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (du panneau fin 70 km/h jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau fin d'agglomération jusqu'à la limite communale avec Quimperlé) ;
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 790 (de la limite communale avec Querrien jusqu'au panneau début 70 km/h ainsi que du panneau début d'agglomération jusqu'au panneau de fin d'agglomération).

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

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

A. Sont interdits dans la zone N :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.
- les lotissements de toute nature.
- les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.
- le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, l'Urbanisme excepté :
    - dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
    - dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation ainsi que l'installation d'habitations légères de loisirs.

B. En secteurs Npp, Np, Nhp et NLpp sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de nuire à la qualité des eaux.

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

1. Dans tous les secteurs, sauf en secteur NLpp, sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :
    - les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
    - les installations légères liées aux aires de jeux, de sport, de loisirs ou d'attraction.
- les prises d'eau et les émissaires de rejets.
- les installations liées à l'exploitation des ressources naturelles existantes dans la zone.

- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau, sauf dans les zones humides où ils sont interdits et sous réserve qu'il ne modifie pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

2. Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- la restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel.
- l'extension mesurée d'une habitation existante d'une surface de plancher de la construction supérieure à 50 m², dans les limites d'une utilisation optimale et sous réserve que celle-ci n'aboutisse pas à la création de logement supplémentaire, en continuité avec le bâti sauf raison technique contraire et dans le respect de l'architecture traditionnelle rurale. La surface de plancher de la construction créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30% de la surface de plancher de la construction existante,
    - ou 25 m² de surface de plancher de la construction nouvellement créée.
    - En tout état de cause, la surface de plancher de la construction cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².
- les changements de destination avec restauration dans les volumes existants des bâtiments anciens désaffectés, d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.
- le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et/ ou de bateaux à **l'exclusion de tout logement intégré ou contigu**.

3. Autres types de constructions :

- certaines installations de loisirs et de vacances, tels que terrains de sports, gîtes ruraux.
- les constructions liées au sport équestre, tels que manège, poney club, remise de fourrages...
- les chenils.
- les constructions à usage de garage ou de remise, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 30 m² de surface de plancher de la construction maxi et dont la hauteur soit inférieure à 4 m. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 30 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- pour les parcelles non bâties, les constructions légères liées par exemple aux activités de loisirs et de jardinage, potager, sans installation sanitaire fixe dont la surface de plancher de la construction n'excède pas 16 m² et dont la hauteur soit inférieure à 2,5 m. Il ne sera autorisé plus d'un abri par unité foncière.

4. Sont admis dans le seul secteur NLpp :

- les équipements légers d'accueil du public,
- les travaux ou aménagements légers nécessaires, à la conservation, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur des espaces publiques de sport, et de loisirs et des espaces verts,
- les constructions et équipements nécessaires à la gestion et l'entretien de ces espaces.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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 caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Ces accès doivent avoir **au moins 3,50 m de largeur de chaussée**, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Est interdit tout nouvel accès direct sur les voies départementales situées hors agglomération : RD 790 (portions de voie indiquées au document graphique).

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.
En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) **seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction** ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) lorsque cela est techniquement possible.

3. Eaux usées

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

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

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

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.
Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

5. Utilisation des énergies renouvelables

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

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

A. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe la RD 790 est de :
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m pour les autres bâtiments.

Cette mesure ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments agricoles (recul minimum de 25 m), aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

B. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, pour les autres voies, le **recul minimum** des constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 m**.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

C. Cas particuliers :

- les extensions des constructions existantes, mal implantées par rapport aux règles définies précédemment, pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes ;
- 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 implantations différentes pourront être imposées ou autorisées à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie :

- pour des projets d'ensemble, pour un ordonnancement différent,
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour l'aménagement des carrefours ou pour des voies en courbe,
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité,
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions, **lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives**, doivent être implantées **à au moins 3 m** de ces limites.

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

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

Non réglementé.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

A. Il est rappelé :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

B. Règles générales

R.111-21 :"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 la couleur et le choix de matériaux.

C. Constructions annexes

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

D. Clôtures

1. Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent. Elles seront maintenues de façon impérative si elles ont été répertoriées au document graphique comme « élément à préserver » au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

2. Les clôtures des maisons d'habitation

Sur voie : seuls sont autorisés les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

Sur limites séparatives : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.
Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

NB : les clôtures en limite sur voie ou séparatives d'aspect parpaings non enduits ou d'aspect plaques béton préfabriquées sont interdites.

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

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : QUELQUES DÉFINITIONS

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.

Annexe : Construction accolée à la construction principale.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,…)

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Hauteur Maximale : fixée aux articles 10 des différentes zones, la hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tout travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).
Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 m, au droit des façades et des pignons, sera prise en considération comme référence.

Voies (articles 6 des zones) :

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).
Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne son pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques (articles 6 des zones) : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés…

Surface de plancher de la construction : 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.

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE BRETON

ARBRES

- Aulne glutineux (*Alnus glutmosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedonculata, Quercus robur*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *Q. petrae*).
- Cormier.
- Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraximus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prumus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*).
- Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)…

ARBUSTES

- Ajoncs (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*).
- Buis (*Buxus*).
- Cerisier à grappes (*Prumus padus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prumus mahaleb*).
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestris*).
- Framboisier (*Ribes ideaus*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus bacata*).
- Néflier (*Maerpilus germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits (*Corylus avellana*).
- Osier (*Salix vinimalis*).
- Poirier sauvage (Pyrus communis).
- Pommier commun (*Malus pumila*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Prunier myrobolan (*Prumus cerasifera*).
- Saule blanc (*Salix caprea*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*).
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*)…