3.a Règlement écrit

Version pour arrêt en conseil communautaire le 11/12/2025

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT **6**

LE REGLEMENT DU PLUI SE COMPOSE… 6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 7
LES « REGLES GRAPHIQUES » PLANS THEMATIQUES 8
COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES 9
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DEFINIES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28 ET R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME 10
LEXIQUE 13

DISPOSITIONS GENERALES **18**

A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI 18
B. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 18
C. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 19
1. Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments 19
2. Rappel du code de l'urbanisme sur l'isolation thermique par l'extérieur 19
3. Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin 19
4. Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes . 19
5. Rappel sur le changement de sous-destination 20
6. Adaptation mineure 20
D. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT 20
1. Les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme 20
2. Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 20
3. Inaptitude des sols à l'assainissement non collectif 22
4. Les marges de recul le long des cours d'eau 22
5. Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme 23
6. Secteur concerné par un périmètre de protection de captage 23
7. Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral 23
8. La bande des 100 mètres 24
E. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE 24
1. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 24
2. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques 24
3. Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 25
4. Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 25
F. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES SECTEUR SOUMIS A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES OU SOUMIS A DES NUISANCES 26
1. Risque inondation 26
2. Risque inondation par submersion marine 27
3. Risque mouvement de terrain 28
4. Risque cavités souterraines 29
5. Risque sismique 29
6. Risque technologique 29
7. Risque lié aux canalisations de transport de gaz 29

8. Sites et sols pollués ... 30
9. Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension ... 30
10. Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre ... 31
G. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA MOBILITE ... 32
1. Desserte par les voies publiques ou privées ... 32
2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies ... 32
3. Stationnement ... 34
4. Les cheminements doux à créer ou conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ... 37
H. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ... 37
1. Eau potable et défense incendie ... 37
2. Eaux usées ... 37
3. Eaux pluviales ... 38
4. Réseaux divers ... 40
5. Gestion des déchets ... 40
I. AUTRES DISPOSITIONS GENERALES ... 40
1. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ... 40
2. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme ... 40
3. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « intensification » au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme ... 41
4. Linéaire et périmètre commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ... 41
5. Secteur de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme ... 41
6. Secteur d'implantation d'installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire au titre de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme ... 41

DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ... 43

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ... 44
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions ... 44
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale ... 56
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 57
> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions ... 57
> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ... 60
> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ... 64
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 68
> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement ... 68
> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux ... 68

DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER ... 70

> Dispositions applicables à la zone 1AU ... 70
> Dispositions applicables à la zone 2AU ... 70

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ... 72

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ... 73
> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions ... 73
> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale ... 76
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 77

> *Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions* ... *77*
> *Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale* ... *80*
> *Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ... *83*
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 84
> *Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement* ... *84*
> *Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux* ... *84*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE SPECIFIQUE AUX COMMUNES LITTORALES ... 86

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ... 87
> *Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions* ... *87*
> *Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale* ... *91*
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 92
> *Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions* ... *92*
> *Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale* ... *95*
> *Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ... *98*
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 99
> *Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement* ... *99*
> *Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux* ... *99*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ... 101

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ... 102
> *Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions* ... *102*
> *Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale* ... *106*
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 107
> *Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions* ... *107*
> *Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale* ... *110*
> *Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ... *113*
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 114
> *Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement* ... *114*
> *Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux* ... *114*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE SPECIFIQUE AUX COMMUNES LITTORALES ... 116

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ... 118
> *Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions* ... *118*
> *Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale* ... *123*
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 124
> *Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions* ... *124*
> *Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale* ... *126*
> *Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* ... *129*
CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 131
> *Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement* ... *131*
> *Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux* ... *131*

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se compose…

… De documents graphiques, composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;
- De plans thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (fonctions urbaines, implantation des constructions, emprise au sol, hauteur, …).

Article R151-11 du code de l'urbanisme

Les règles peuvent être écrites et graphiques.

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

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

… D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles écrites des zones agricole et naturelle.

Chaque zone est régie par 7 articles s'organisant de la manière suivante :

1. Usage des sols et destination des constructions

1. **Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. **Volumétrie et implantation des constructions**
2. **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
3. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

3. Équipements et réseaux

1. **Voirie, accès et stationnement**
2. **Conditions de desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets dans ces secteurs doivent être compatibles avec les dispositions de ces OAP.

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont précisées en secteur pour les zones A et N (ex : Nf, Ail, …) et dans certains cas divisés en sous-secteurs indicés par un chiffre (ex : Ai1).

LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, **les secteurs déjà urbanisés** et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

LES ZONES À URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont **des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Les « règles graphiques » plans thématiques

La cartographie du PLUi de Quimperlé Communauté prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS ou PLU de première génération et permet d'ouvrir le nouveau document d'urbanisme à une approche dynamique de compositions urbaine, environnementale et paysagère. Cela permet d'aborder le territoire non plus par ses composants mais par le projet.

Ces tracés servent de support aux diverses politiques urbaines intercommunales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature en ville.

La superposition du plan de zonage et des « plan thématiques » à l'échelle de la zone urbaine permet une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- **Un plan des fonctions urbaines nommé « Mixité des fonctions »**, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées et interdites selon les secteurs (art. U I.1) ;
- **Un plan d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises nommé « Implantation par rapport aux voies »**, sur lequel sont détaillées les règles autorisées de chaque secteur (art. U II.1) ;
- **Un plan d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives nommé « Implantation par rapport aux limites séparatives »**, sur lequel sont détaillées les règles autorisées sur chaque secteur (art. U II.1 ;
- **Un plan de coefficient d'emprise au sol nommé « Emprise au sol »**, sur lequel les coefficients maximaux autorisés sur chaque secteur sont reportés (art. U II.1) ;
- **Un plan des hauteurs nommé « Hauteur des constructions »**, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. U 2.1) ;

Composition du règlement des zones

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

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

L'article 1.1 fixe les destinations, sous destination, usages et affectations des sols, natures d'activités qui sont interdites et celles soumises à des conditions particulières. Par défaut, les affectations non mentionnées dans l'article 1.1 sont autorisées.

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 2.1 fixe les règles relatives à l'implantation, l'alignement et la hauteur des constructions autorisées. Dans les zones urbaines, ces éléments seront spatialisés au sein des planches graphiques

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 2.2 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Classées en catégorie plus ou moins contraignante, ces règles sont spatialisées sur une planche graphique.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 2.3 traite les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres des constructions et aux espaces partagés.

Chapitre 3. Équipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Description des destinations et sous destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION “ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE ” prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
- La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

A

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

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 2.1 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou avec un certain recul qu'il détermine.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Carport ou abri voiture : Un carport est une construction couverte et ouverte sur au moins deux côtés, destiné à abriter un ou plusieurs véhicules, et pouvant avoir un accès direct sur la construction.

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Changement de sous-destination d'une construction : Un changement de sous-destination consiste au passage d'une sous-destination à une autre sous-destination au sein de la même destination prévue par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme).

Claire-voie : une clôture à claire-voie est une clôture qui présente des vides, des jours. Le claire-voie doit comprendre au minimum un tiers de vides. Les formes géométriques peuvent être variées : barreaux, lame, arabesque, etc. Des panneaux pleins et espacés successivement ne peuvent être considérés comme des dispositifs à claires voies. Le dispositif à claire voie s'oppose à celui de clôture ou panneau plein.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte et, pour les clôtures en limite séparative à partir de la hauteur du sol du terrain naturel sur son emprise, c'est-à-dire avant tout remaniement de terrain.

Coefficient de biotope : Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

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

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

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola…) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol.

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

Espace de pleine terre : Les espaces de pleine terre correspondent à une terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

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

F

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

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

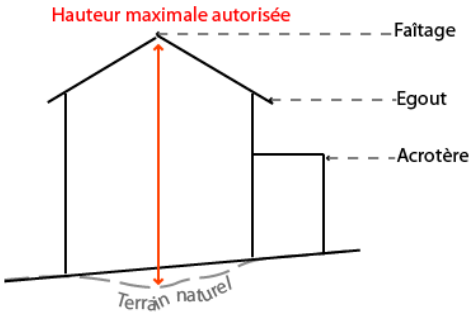
Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

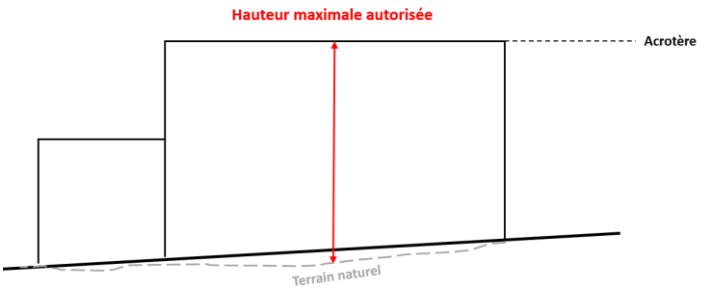
Garage : Un garage est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Il doit être implanté selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Il peut être accolé ou non à la construction principale avec laquelle il entretient un lien fonctionnel. Il est généralement clos et destiné à recevoir des véhicules.

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme

référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.





I

Impossibilité technique : l'impossibilité se démontre sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation, de volumétrie ou d'extension des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue …

Installation technique : Les Installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs…).

L

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

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Matériaux filtrants : Peut être défini comme un matériau filtrant, tout matériau qui laisse traverser l'eau.

O

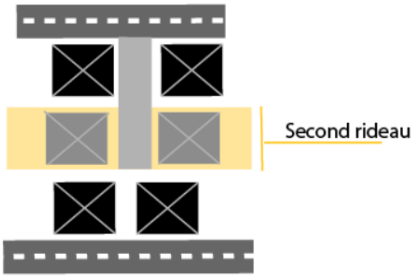
Opération d'aménagement : Opération ayant pour effet de mettre en œuvre un projet constitué de plusieurs travaux donnant lieu à la création de plusieurs lots à bâtir ou de plusieurs logements. Une opération d'aménagement doit être appréhendée dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage.

R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.



Le schéma n'est pas opposable

Sous-sol : Toute pièce ou étage qui est en dessous du « rez-de-chaussée » d'une construction, et donc qui est majoritairement ou entièrement en dessous du terrain naturel existant avant travaux.

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unité commerciale : Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

V

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

DISPOSITIONS GENERALES

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITIONS GENERALES

A. Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Quimperlé Communauté jusqu'à la limite des eaux territoriales.

B. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

La loi Littoral concerne les communes de Riec-sur-Bélon, Moëlan-sur-Mer et Clohars-Carnoët.

C. Autres dispositions règlementaires

1. Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 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, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLUi ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2. Rappel du code de l'urbanisme sur l'isolation thermique par l'extérieur

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit aux articles L.152-5 et R.152-5 et suivants que les travaux d'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur (ITE), peuvent bénéficier de dérogation aux règles du PLUi.

3. Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 et 679 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (0.60 m) de distance. »

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

4. Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement du PLUi interdit la pratique du camping sauf dans les secteurs où cela est spécifiquement autorisé (voir chapitre 1 de chaque zone).

5. Rappel sur le changement de sous-destination

Le changement de sous-destination (sans travaux modifiant la façade ou les structures porteuses), à l'intérieur d'une même destination, n'est soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme (article R421-17). Néanmoins, ce changement de sous-destination doit respecter les dispositions du règlement du PLUi notamment sur les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.

6. Adaptation mineure

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

D. Dispositions générales relatives à l'environnement

1. Les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.121-27 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ou de l'article L.121-27. Ce classement **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.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

2. Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, talus à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont protégés.

Talus :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un talus repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, au titre de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme. Sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès d'une largeur finale de moins de 5 m et dans la limite d'un seul accès par unité foncière,
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par unité foncière exploitée partiellement ou totalement par l'agriculture.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression suite à une déclaration préalable autorisée ci-dessous) si le talus concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

Haie :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, sauf pour les travaux suivants, qui ne nécessitent pas de déclaration préalable :

- Pour des motifs liés à la sécurité.
- Toute opération ayant pour effet de faire disparaître moins de 5 mètre linéaire d'une haie repérée aux documents graphiques : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle),
- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès agricole d'une largeur finale de moins de 12 m maximum et dans la limite d'un seul accès par parcelle agricole.
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Cette déclaration préalable pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires (voir Mesures de compensation en cas de modification/suppression suite à une déclaration préalable autorisée) si la haie concernée par ces travaux :

- Présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou le paysage.
- Nécessite un abattage pour des raisons sanitaires.

Haie et talus :

Mesures de compensation en cas de modification/suppression suite à une déclaration préalable autorisée :

La modification/suppression autorisée d'une haie ou la modification/suppression autorisée d'un talus entraînent l'obligation de replanter une haie ou de reconstituer un talus de même linéaire et présentant les mêmes fonctionnalités que l'élément arraché.

Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette déclaration préalable pourra soit être acceptée soit être refusée si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols …) ou pour le paysage.

Les arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

3. Inaptitude des sols à l'assainissement non collectif

À titre d'information sont repérés dans les annexes sanitaires, les terrains dont les sols présentent une inaptitude présumée à la réalisation d'un assainissement non collectif. Il est rappelé que tout projet de construction situé dans un espace non raccordé à l'assainissement collectif doit présenter un certificat de conformité du système d'assainissement individuel délivré par le SPANC.

4. Les marges de recul le long des cours d'eau

En zone agricole et naturelle, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de **10 mètres** à partir des rivières et des cours d'eau non recouverts, identifiés au plan de zonage et dont l'existence et la localisation exacte est bien confirmée avant tout travaux.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

5. Les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides : construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation… sont interdits.

Peuvent cependant être autorisés :

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

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée.

Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée et repris dans le plan de zonage du PLUi, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tout travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la règlementation environnementale mais encore de respecter les règles du code de l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, de compensation des impacts potentiels.

6. Secteur concerné par un périmètre de protection de captage

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés au plan de zonage du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux (figurant en annexe du PLUi) délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

7. Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation soit limitée, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les zones urbaines et à urbaniser localisées en espaces proches du rivage admettent des hauteurs maximales de construction moins importantes.

Pour information, la limite des espaces proches du rivage figure sur le plan de zonage.

8. La bande des 100 mètres

Sur les communes littorales, l'article L121-16 précise qu' « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Il est précisé qu'au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans.

E. Dispositions générales relatives au patrimoine

1. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF**) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

2. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Bretagne 6 Rue du Chapitre, 35 000 Rennes**.

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques figurent sur des plans annexés au PLUi.

3. Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurent au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

4. Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Généralité

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :

a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Dispositions spécifiques

En complément des généralités, les dispositions suivantes sont précisées concernant le patrimoine bâti à destination d'habitation protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les bardages d'aspect PVC et les bardages blanc sont interdits.
- L'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant est interdite.
- Les coffrets de volet extérieur sont interdits
- Dans le cas d'une restauration de la toiture et/ou d'une extension, les pentes de toiture à deux pans doivent présenter une inclinaison comprise entre 42° et 50° par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments existants ne respectant cette disposition sur les toitures, la pente et le nombre de pans d'origine pourront être conservés.
- Dans le cadre d'un alignement de construction présentant un intérêt patrimonial, l'implantation en retrait d'une nouvelle construction sera interdite.

Concernant les abords des patrimoines bâtis à destination d'habitation protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- L'imperméabilisation des espaces de roulements et de stationnement est interdite.
- Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés.
- Les murs en pierre existant seront préservés, leur remplacement par des murs en parpaings ou des clôtures en panneaux de bois ou en plastique est interdit.
- Les grilles, portails et portillons originels seront maintenus ou confortés. En cas de création d'un portail, celui-ci sera en bois ou en métal éventuellement peint.
- Les clôtures en imitation pierre ou les fausses briques, ainsi que les clôtures en PVC sont interdites. La création de mur plein se fera uniquement en pierre ou parement de pierre (parpaings + pierre).

L'OAP thématique patrimoine apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le patrimoine bâti protégé repéré au plan de zonage du PLUi

F. Dispositions générales concernant les secteur soumis à des risques naturels et technologiques ou soumis à des nuisances

Se conférer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

1. Risque inondation

Le PPRi de Quimperlé et Tréméven

Une partie du territoire intercommunal est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de Quimperlé et Tréméven, approuvé en 2005. Le PPRi est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi est obligatoire, ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi. Pour les secteurs concernés par la trame PPRi, les règles du PPRi de Quimperlé et Tréméven (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRi sont joints en annexes du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPRi de Quimperlé et Tréméven sont à retrouver en annexes du PLUi. Le PPRi est divisé en 4 zones :

- **La zone rouge** correspond aux zones susceptibles d'être inondées par un aléa centennal
- **La zone bleue** correspond aux secteurs urbanisés d'aléa moyen ou faible.
- **La zone orange** correspond au centre urbain situé sous cote de référence
- **La zone non directement exposée (ZNDE) dites zone blanche**, située au-delà de la zone inondable. Cette zone correspond aux bassins versants des rivières et de leurs affluents. De par sa configuration et ses aménagements, elle peut aggraver les crues et les conséquences des inondations.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les Atlas des Zones Inondables (AZI) et les zones d'expansion des crues

Par ailleurs, le territoire de Quimperlé Communauté est concerné par le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les atlas des zones inondables (AZI) et les zones d'expansion des crues ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de : l'Aven, l'Elle, l'Isole et le Scorff.

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Risque d'inondation par remontée de nappes

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

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

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

Camping soumis à risque d'inondation

Le camping du Ty Nadan à Locunolé est concerné par l'arrêté préfectoral 2015090-0005 du 2 avril 2015 fixant la liste des terrains de camping et de stationnement de caravanes situés en totalité ou en partie dans des zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible.

2. Risque inondation par submersion marine

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones doit être strictement limité et encadré pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

La cartographie du risque, élaborée par les services de l'État et reportée sur les documents graphiques du PLU, définit les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au Niveau Marin de Référence (NMR = 3.90 – 4.00 m en NGF/IGN69) :

- Les zones d'aléa fort : zones situées plus de 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa moyen : zones situées entre 0 et 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa lié au changement climatique : zones situées entre 0 et 0,4 m au-dessus du NMR.

Une quatrième zone a été délimitée : la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection qui est une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

Sur le territoire de Quimperlé Communauté, les communes de Clohars Carnoët, Moëlan-sur-Mer, Quimperlé et Riec-sur-Bélon sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine.

Les communes Clohars Carnoët, Moëlan-sur-Mer et Riec-sur-Bélon sont concernées par des zones d'aléa « liées au changement climatique à l'horizon 2100 », d'aléa « moyen » et d'aléa « fort ».

Les règles suivantes s'appliquent selon le niveau d'aléa :

- Dans les zones d'aléa fort, est interdit tout projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées.
- Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :
    - Les sous-sols et parkings souterrains ;
    - Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers…) ;
    - Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
- Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :
    - Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;
    - Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
    - Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;
    - Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
    - Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entrainent aucun remblai ;

Une notice technique d'accompagnement des cartes des zones exposées au risque de submersion marine figure en annexe du PLUi.

3. Risque mouvement de terrain

Deux communes de Quimperlé Communauté sont concernées par le risque lié aux mouvements de terrain : Quimperlé et Moëlan-sur-Mer.

Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatif au phénomène Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrit par arrêté préfectoral le 13/03/2003 sur la commune de Quimperlé.

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

4. Risque cavités souterraines

Dix communes de Quimperlé Communauté sont concernées par le risque naturel liés aux cavités souterraines : Arzano, Bannalec, Clohars-Carnoët, Guilligomarc'h, Mellac, Moëlan-sur-Mer, Querrien, Quimperlé, Rédéné et Scaër.

La base de données sur les cavités est accessible sur : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines/#/

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

5. Risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croute terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée, …).

Les communes de France sont réparties entre cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement, zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).

Le département du Finistère est classé en zone de sismicité 2 : Faible.

6. Risque technologique

Aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRT) n'est recensé sur les 16 communes du territoire de Quimperlé Communauté.

Néanmoins, plusieurs « porter à connaissance – risques technologiques (PàC – RT) ont été élaborés, notamment sur les communes de :

- Bannalec (Doux aliments Bretagne – 12 juin 2012) ;
- Mellac (CECAB – 11 avril 2008) ;
- Quimperlé (Nestlé – 6 août 2012).

Ces « porter à connaissance » sont annexés aux PLUi (incidence sur l'urbanisation proche du site à risque) dans une « notice risque technologique ».

7. Risque lié aux canalisations de transport de gaz

Au-delà de la servitude I3 liée à la canalisation de transport de gaz (bande non aedificandi et non sylvandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz, à certains travaux), l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose, dans des cercles centrés sur la canalisation (servitude I1), les contraintes suivantes :

- Zones de dangers très graves (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :
    - Pas d'ERP de plus de 100 personnes ;
    - Pas d'immeuble de grande hauteur ;
    - Pas d'installation nucléaire de base.

- Zone de dangers graves (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :
    - Les ERP de 1er et 3e catégorie (<300 personnes),
    - Les immeubles de grande hauteur,
    - Les installations nucléaires de base

    Nécessitent une analyse de la compatibilité (mentionnée à l'article R.431-16 du code de l'urbanisme) de manière obligatoire, conformément aux articles L555-16 et R555-30 du code de l'environnement

- Zone de dangers significatifs (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :
    - Consultation de GRT Gaz pour tout projet d'urbanisme

Dans l'ensemble des zones précitées, le transporteur doit être informé des projets d'urbanisme envisagé pour qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation.

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

La règlementation anti-endommagement est à consulter sur le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) : https://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr/

8. Sites et sols pollués

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement.

Les secteurs d'information sur les sols (SIS), correspondant aux terrains où une pollution des sols est connue, figurent en annexe du PLUi.

Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).

9. Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ».

Le territoire du Pays de Quimperlé est concerné par les lignes à haute tension supérieures ou égales à 130 kilovolts suivantes :

- LIAISON 400kV N° 2 CORDEMAIS-POSTE-MARTYRE (LA)
- LIAISON 400kV N° 1 CALAN-MARTYRE (LA)
- LIAISON 225kV N° 1 CONCARNEAU – POTEAU-ROUGE
- LIAISON 225kV N° 1 POTEAU-ROUGE - SQUIVIDAN

10. Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

L'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004 porte classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Finistère. Le territoire du Pays de Quimperlé est concerné par cet arrêté, les voies ainsi que les largeurs de bande impactées sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

	Noms et infrastructures	Catégories	Largeurs de la bande impactée (à partir de la bordure extérieure de la chaussée la plus porche)
Bannalec	RN165 (A82)	1	300 m
Mellac	RN165 (A82)	2	250 m
	RD 765 (3 tronçons)	4	30 m
Moëlan-sur-Mer	RD116 (11 tronçons)	4	30 m
Querrien	RD790	4	30 m
Quimperlé	Avenue du Maréchal Leclerc (2 tronçons)	4	30 m
	RD116	4	30 m
	RD 16 (6 tronçons)	3 et 4	30 m et 100 m
	RD 6 (2 tronçons)	3 et 4	30 m et 100 m
	RD 765 (12 tronçons)	3 et 4	30 m et 100 m
	RD 783 (7 tronçons)	3 et 4	30 m et 100 m
	RD 790 (7 tronçons)	2, 3 et 4	30 m, 50 m, 80 m et 100 m
	RN 165 (A82)	1	300 m
	Rue « Bigard/Friskies »	4	30 m
	Rue de Trélivalaire	4	30 m
	Rue Thiers	3	100 m
Rédéné	RD 765 (2 tronçons)	3	100 m
	RN165 (A82) (6 tronçons)	1	300 m
Riec-sur-Bélon	RD783 (3 tronçons)	4	30 m
	RN165 (A82) (6 tronçons)	1 et 2	250 m et 300 m
Tréméven	RD790 (5 tronçons)	3 et 4	30m et 100m
Trévoux (Le)	RN165 (A82) (3 tronçons)	2	250 m

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur

De plus, l'arrêté préfectoral n° 2008-1897 du 24 octobre 2008 fixe la cartographie des bruits relatifs aux grandes infrastructures de transports terrestres de plus de 6 millions de véhicules par an. Le territoire du Pays de Quimperlé

est concerné par cet arrêté, par la présence de la RN 165 (A82) et concerne les communes de Bannalec, Baye, Mellac, Quimperlé, Rédéné, Riec-sur-Bélon et Trévoux (Le).

G. Dispositions générales relatives à la mobilité

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés

En dehors des espaces urbanisés, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes

express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- 100 mètres le long de la route nationale (**RN165**) ;
- 75 mètres le long des routes départementales **RD62** (Morbihan / Quimperlé), **RD765** (Morbihan / Quimperlé) et **RD769** (Morbihan Plouay / Le Faouët passant par Guilligomarc'h).

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction 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 bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique En cas de dérogation accordée par l'État.

Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la Voirie Départemental et de l'article L.151-8 du code de l'Urbanisme

En dehors des limites d'agglomération, les marges de recul sont les suivantes :

- 35m par rapport à l'axe de la route pour les constructions à destination d'habitation et 25m pour les autres constructions, pour :
  - La **RD4** (Pont-Aven / Scaër)
  - La **RD16** (Quimperlé / Quimperlé « Gare la Forêt),
  - La **RD116** (Quimperlé / Moëlan-sur-Mer),
  - La RD765 (Morbihan/Quimperlé (échangeur de Kerfleury)
  - La **RD782** (Morbihan / RD4 Scaër),
  - La **RD783** (Quimperlé / Pont-Aven).
- 20m par rapport à l'axe de la route pour les constructions à destination d'habitation et 15m pour les autres constructions, pour :
  - La **RD4** (Scaër / Scaër),
  - La **RD6** (Mellac / Saint-Goazec) et la **RD106** (Le Trévoux / RN165/ Pont-Aven),
  - La **RD16** (Quimperlé « Gare la Forêt » / Clohars-Carnoët et Clohars-Carnoët / Doëlan), la **RD116** (Moëlan-sur-Mer / Kerfany « Plage »), la **RD216** (Moëlan-sur-Mer / Brigneau) et la **RD316** (Clohars Carnoët / Doëlan),
  - La **RD22** (Concarneau / Arzano / Guilligomarc'h / Morbihan et la **RD222** Morbihan Arzano),
  - La **RD23** (Bannalec / Saint-Thurien (vers Morbihan)) et la **RD123** (Morbihan / Mellac-Quimperlé),
  - La **RD24** (Riec-sur-Bélon / Pouldu (Port)), la **RD124** (Clohars-Carnoët / Le Pouldu) et la **RD224** (Morbihan – Pont Saint-Maurice / Clohars Carnoët),
  - La **RD49** (Côte d'Armor vers Querrien / Quimperlé et Quimperlé / Le Pouldu) et la **RD149** (Liaison D16-D149),
  - La **RD50** (Coray / Scaër),
  - La **RD765** (Quimperlé (échangeur de Kerfleury / Rosporden),
  - La **RD782** (RD4 Scaër – Rosporden),
  - La **RD790** (Quimperlé – Limite du Morbihan (vers le Faouët)).

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux :

- Extensions limitées des bâtiments existant dans la limite de l'alignement de la façade existante ;
- Annexes à la construction principale ;
- Bâtiments d'exploitation agricole ;
- Installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;

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

3. Stationnement

En dehors des zones 1AU où les règles concernant le stationnement sont mentionnées dans le livret n°1 des OAP, les dispositions sont les suivantes :

Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement à prévoir, à minima, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	En secteur de mixité des fonctions renforcées : 1 place par nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. Dans les autres zones et dans les autres secteurs de « Mixité des fonctions »: • Jusqu'à 2 nouveaux logements crées, 2 places par nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie ; • À partir de 3 nouveaux logements crées, 1,5 place par nouveau logement. 1 place de stationnement par logement de fonction
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre d'emplacements lié et nécessaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers doit être prévu hors voirie.
	Restauration	
	Commerce de gros	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : • Les besoins des salariés et des visiteurs ; • La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • Les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Entrepôt	
	Bureau	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements lié et nécessaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers doit être prévu hors voirie
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Ne sont pas concernés par ces normes :

- Les changements de destination vers la destination « habitation », situés en zone urbaine ;
- Les extensions des constructions existantes à destination « habitation » prévoyant une augmentation, de la surface de plancher, inférieure à 60 m² par logement.
- La pose de portail pour les logements existants.

Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement en cas de justification d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser :

- Elles peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces

obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. :

Modalités de réalisation des espaces de stationnement :

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants à l'exception des emplacements réservés aux véhicules poids lourds.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 13 m², hors accès et dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Stationnement des vélos

Pour toutes constructions répondant à une des destinations ou sous-destinations ci-dessous des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum à réaliser
Habitation (jusqu'à deux logements)	Aucun minimum
Habitation (à partir de trois logements)	Superficie minimale de 1,75 m² par logement.
Bureaux	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.
Industrie	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.

Pour tout nouveau projet de construction, un emplacement vélo supplémentaire d'une dimension minimale de 2.50x1.20m pour vélos spéciaux sera prévue par tranche de 10 logements.

4. Les cheminements doux à créer ou conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage précise le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Lors d'opération d'aménagement le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

H. Dispositions générales relatives aux conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, à l'exception des résidences démontables spécifiées à l'article R111-51 du code de l'urbanisme. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservis par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et règlementaires applicables.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements au réseau d'alimentation en eau potable des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

2. Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif, à l'exception des résidences démontables spécifiées à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol (*cf. carte d'aptitude des sols en annexes du PLUi*). Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

3. Eaux pluviales

En parallèle, se référer au zonage pluvial annexé au PLUi.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Conformément au zonage pluvial annexé au PLUi, s'il est démontré que l'infiltration est contrainte ou insuffisante, l'excédent d'eau de pluie n'ayant pas pu être infiltré peut être rejeté à débit limité vers les eaux superficielles (au fossé, talweg, vallon ou cours d'eau) ou le cas échéant vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviale. Le débit de rejet d'eaux pluviales doit être évacué gravitairement (fonctionnement strictement gravitaire des ouvrages de gestion des eaux pluviales en raison du risque d'inondation en cas de panne)

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

En parallèle le zonage pluvial en annexe du PLUi définit des niveaux de risques quantitatifs pour lesquels sont retenues les prescriptions suivantes :

Zone d'aléa quantitatif du bassin versant	Surface minimum nécessitant une gestion des eaux pluviales	Débits de fuite à atteindre et type de pluie à réguler
Aléa fort	Gestion de la surface imperméabilisée pour tout projet **≥ 60 m² ou pour tout permis d'aménager ****	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle au maximum de la capacité des sols (justifiée par une étude d'infiltration*)

		Gestion des eaux pluviales pour une pluie : **T = 10 ans** Débit de fuite : **3 l/s/ha et 1l/s minimum**
Aléa moyen	Gestion de la surface imperméabilisée pour tout projet **≥ 200 m² ****	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle au maximum de la capacité des sols (justifiée par une étude d'infiltration*) Gestion des eaux pluviales pour une pluie : **T = 10 ans** Débit de fuite : **3 l/s/ha et 1l/s minimum**
Aléa faible	Gestion de la surface imperméabilisée pour tout projet **≥ 1000 m² ****	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle au maximum de la capacité des sols (justifiée par une étude d'infiltration*) Gestion des eaux pluviales pour une pluie : **T = 10 ans** Débit de fuite : **3 l/s/ha et 1l/s minimum**

Les cartes du risque quantitatif sont présentées en Annexe du PLUi (4.3 Annexes sanitaires).

* La faisabilité et la capacité d'un terrain à infiltrer les eaux pluviales devra être confirmée et précisée par la réalisation systématique d'une étude de la capacité d'infiltration du sol (reconnaissance du sol, mesure in situ de la perméabilité, étude des contraintes du site, environnementales et réglementaires et définition des modalités pour infiltrer les eaux pluviale) en vue de choisir les dispositifs de gestion des eaux pluviales par infiltration les mieux adaptés et valider, le cas échéant, leur conception et dimensionnement.

** En dehors de ces seuils, la vérification des capacités d'infiltration par une étude n'est pas obligatoire, mais la gestion des eaux pluviales (par infiltration ou autre) est à faire à la parcelle, sans impact sur la voirie ni sur les parcelles environnantes.

Sont également retenues, les prescriptions suivantes pour chaque niveau de risque qualitatif :

	Surface minimum nécessitant une gestion des pollutions	**Règlement**
Bassin versant dans Zone de Risque QUALITE FORT	Pour tout projet≥ 60 m² ou pour tout permis d'aménager [2]	**Domaine public :** Prévoir un volume mort au niveau des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour la décantation des MES et l'abattement des polluants
Bassin versant dans Zone de Risque QUALITE MOYEN	Pour tout projet ≥ 200 m² :	**Domaine public :** Prévoir un volume mort au niveau des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour la décantation des MES et l'abattement des polluants

Les cartes du risque qualitatif sont présentées en Annexe du PLUi (4.3 Annexes sanitaires).

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) pour toute construction nouvelle à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de commerce et activités de service et d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

En cas de construction ou d'occupation du sol de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, sous-sol, parking…), des études du sol et sous-sol sont à réaliser (sondage, examen pédologique et piézométrie au printemps (en fin d'hiver) pour connaître le niveau maximal des eaux souterraines et prévoir les mesures constructives adaptées, telles qu'un cuvelage étanche. Cette disposition a pour objectif d'éviter l'intrusion des eaux de nappe phréatique dans les sous-sols et les parkings souterrains ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain à l'exception du déploiement de la fibre quand celle-ci est assurée par voie aérienne. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. À titre exceptionnel, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des résidences démontables spécifiées à l'article R111-51 du code de l'urbanisme et des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements aux réseaux divers de distribution des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

5. Gestion des déchets

Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

I. Autres dispositions générales

1. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage du PLUi **délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

2. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Les projets dans ces secteurs doivent être compatibles avec les dispositions de ces OAP.

3. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « intensification » au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « intensification ». Les projets dans ces secteurs doivent être compatibles avec les dispositions de cette OAP « intensification ».

4. Linéaire et périmètre commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires ou périmètres commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage (ou à l'intérieur des périmètres identifiés aux plans de zonage), les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).

5. Secteur de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme

Sur certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

6. Secteur d'implantation d'installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire au titre de l'article L. 151-42-1 du code de l'urbanisme

En complément du document-cadre dont la procédure est encadrée par les articles L. 111-29 et R. 111-56 et suivants du code de l'urbanisme, certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, permettent l'installation de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire en zone agricole et naturelle dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Extrait du rapport de présentation

Fonctions urbaines	Description
Secteur de mixité des fonctions renforcée	Secteur central marqué, il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité commerciale conséquente, il est le lieu privilégié pour l'implantation des commerces sur les bourgs.
Secteur de mixité des fonctions sommaire	Secteur périphérique des bourgs et des villages les plus importants du territoire, il présente une mixité de fonctions moindres (essentiellement résidentielles). Ce secteur n'accepte pas l'implantation de nouveaux commerces.
Secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de de l'urbanisme	Secteur dédié à l'habitat et aux équipements publics uniquement en densification de l'enveloppe urbaine.
Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public	Secteur dédié à des équipements ou à des pôles d'équipements.
Secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles	Secteur dédié aux zones d'activités économiques dédiées aux entreprises techniques, logistiques ou industrielles.
Secteur d'activités commerciales exclusif majeur	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques majeurs du territoire. Il autorise une plus grande emprise au sol pour les implantations de nouvelles unités commerciales.
Secteur d'activités commerciales exclusif de proximité	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques de proximité du territoire c'est-à-dire les commerces dont la surface de vente est inférieure à 400 m².
Secteur à vocation d'activités économiques mixtes	Secteur dédié aux parcs mixtes existants regroupant activités commerciales, artisanales et industrielles.
Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités touristiques (colonie de vacances, parc résidentiel de loisirs…).
Secteur à vocation de camping	Secteur dédié aux campings localisé en continuité des espaces urbanisés. Pour les communes littorales, secteur dédié aux campings localisés en continuité des agglomérations et des villages dit « centralités secondaires » définis par le SCoT du Pays de Quimperlé.
Secteur à vocation d'activités portuaires exclusif	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

1.1.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Aux règles suivantes s'ajoutent les dispositions spatialisées au sein du **plan thématique des fonctions urbaines nommé « Mixité des fonctions »**,

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition particulières est autorisé par défaut.

Dans l'ensemble de la zone U, la création de logements pour les équipements de défense dont la présence sur place est nécessaire est admise.

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Peuvent être admises l'implantation de constructions, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans les tableaux ci-dessous.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entrainent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRi, les règles du PPRi de Quimperlé et Tréméven (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRi sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

1.1.2 Secteur de mixité des fonctions renforcée

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions renforcée »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat : ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros

1.1.3 Secteur de mixité des fonctions sommaire

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions sommaire »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat : ▪ Industrie ▪ Entrepôt Uniquement les constructions et installations qui par leur envergure ne représentent pas un intérêt intercommunal et n'ont pas un effet majeur sur les flux : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne **Commerce et activités de service** Uniquement les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi et dans une limite de 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les constructions et installations qui par leur envergure ne représentent pas un intérêt intercommunal et n'ont pas un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros ▪ Cinéma **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition

1.1.4 Secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
	Habitation Les constructions et installations nouvelles à condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. ▪ Logement ▪ Hébergement **Équipements d'intérêt collectif et services publics** Uniquement les constructions et installations nouvelles des services publics à condition que ces constructions et installations n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.1.5 Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte		**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.1.6 Secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles»

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros	**Habitation** Uniquement les locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 30m² et compris dans le volume du bâtiment d'activité : ▪ Logement	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

1.1.7 Secteur d'activités commerciales exclusif majeur

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'activités commerciales exclusives majeur

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition	**Commerce et activités de service** Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1500 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt

1.1.8 Secteur d'activités commerciales exclusif de proximité

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'activités commerciales exclusives de proximité

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition	**Commerce et activités de service** Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1000 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt

1.1.9 Secteur à vocation d'activités économiques mixtes

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activités économiques mixtes »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition	**Commerce et activités de service** Les extensions des unités commerciales existantes se limitent à 10% de la surface de plancher existante accueillant du public, pour : ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Activités de services avec accueil d'une clientèle Les créations de nouvelles unités commerciales devront faire entre 400m² et 1000 m² de surface de plancher : ▪ Artisanat et Commerce de détail. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Uniquement les constructions et installations de plus de 600m² qui par leur envergure représentent un intérêt intercommunal et ont un effet majeur sur les flux : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Lieux de culte

1.1.10 Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Équipements sportifs **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau	**Habitation** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m² : ▪ Logement **Commerce et activités de service** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Centre de congrès et d'exposition

1.1.11 Secteur à vocation de camping

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation de camping »

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

** Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont considérés comme interdits lorsqu'ils ne remplissent pas les conditions énoncées.*

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Équipements sportifs **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau	**Habitation** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m² : ▪ Logement **Commerce et activités de service** L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liés et nécessaires : ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Commerce et activités de service** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone : ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma **Équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Équipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public ▪ Lieux de culte **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Centre de congrès et d'exposition

1.1.12 Secteur à vocation d'activité portuaire exclusif

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activité portuaire exclusif »

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc.…) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations d'environnement.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, …).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux » ou « périmètres commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Mixité sociale

Les opérations d'aménagement de 15 logements et plus devront comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieur.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies figure au plan thématique « Implantation par rapport aux voies ».

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies ou voie en courbe, la règle d'implantation ne s'applique que par à rapport à la voie où s'effectue l'accès principale à la parcelle.

Quand la règle sur le plan thématique est « Implantation entre 0 et 15 mètres, second rideau libre », la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres.

Dispositions alternatives

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement, les reculs seront fixés dans le plan de composition.

Pour les constructions édifiées en second rideau, l'implantation sera libre.

Lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, l'implantation de la construction pourra se faire dans la continuité des constructions voisines en respectant une harmonie d'ensemble.

Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale par rapport à l'implantation initiale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée, à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…), aux différents réseaux, ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Lorsque la règle générale impose un retrait, un alignement ou une implantation dans le prolongement de l'existant, mais que, soit en justifiant qu'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle…), soit en justifiant que techniquement (adaptation aux caractéristiques naturelles du terrain, terrains à fort dénivelé…), soit en justifiant qu'architecturalement (parcelles en cœur d'îlot, préservation

du patrimoine…), soit en justifiant qu'en raison d'une intégration dans le site (optimisation de l'espace et des fonctions…), elle ne peut être appliquée. Dans ce cas, la continuité visuelle du bâti doit être garantie sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail et aménagement paysager. Les autres règles, et notamment celles liées aux stationnements, demeurent applicables. Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.

Dispositions particulières liées aux garages

En secteur de mixité sommaire uniquement des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- Les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte, de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

Ces dispositions s'appliquent uniquement pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure au plan thématique « Implantation par rapport aux limites séparatives ».

Dispositions alternatives

Les annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait sauf dans les secteurs où l'implantation est à au moins 3 mètres sur au moins une limite séparative latérale où la règle concerne également les annexes.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement, les reculs seront fixés dans le plan de composition.

Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale, sous réserve de se faire dans l'alignement de l'existant.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Lorsque la règle générale impose un retrait mais qu'en justifiant techniquement (configuration complexe du terrain, terrains à fort dénivelé…), architecturalement (configuration atypique du terrain, parcelles en triangle…) ou d'intégration dans le site (parcelles en cœur d'îlot…) elle peut ne pas être appliquée.

- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante.

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les hauteurs maximales des constructions figurent au plan thématique « Hauteur des constructions », celle-ci est fixée par rapport à des niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles aménageables ou non, ou attiques aménageables). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate ou monopente. La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres à la gouttière en cas de toiture double pente. La hauteur totale ne devra en aucun cas dépasser la hauteur de la construction principale.

En dehors des zones rouges du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (voir paragraphe H.3 des dispositions générales) où ils sont interdits, les sous-sols sont admis uniquement pour les constructions à destination principale d'habitation collective.

Adaptation au sol : Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est précisé que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Pour rappel : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola…) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions est définie au plan thématique « Emprise au sol des constructions » qui fait état des emprises au sol maximales. L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol est l'unité foncière.

De plus, pour les constructions à destination d'habitation :

- L'emprise au sol d'une annexe, d'un garage ou d'un carport ne pourra excéder 50 m², la superficie cumulée des annexes n'est pas règlementée.
- L'emprise au sol d'un bassin de piscine est limitée à 50 m² y compris les margelles et l'abri de la piscine.

Pour les cas suivants l'emprise au sol n'est pas réglementée :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions définies au plan thématique « Emprise au sol des constructions » à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- Les réhabilitations ou reconstruction des bâtiments existants à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières inférieures à 200m².

2.1.5 Implantation de la construction par rapport aux autres bâtiments

En secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire et en Secteur Déjà Urbanisés, les constructions neuves et parties nouvelles des bâtiments existants, dès lors qu'elles sont situées :

- dans un secteur où l'implantation par rapport aux voies est libre ou qu'une construction en retrait est demandée ;
- et dans un secteur où l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

doivent respecter l'espacement minimum suivant entre les bâtiments situés sur la parcelle et sur les parcelles limitrophes :

- en cas d'orientation Nord-Sud, l'espacement minimum requis correspond à la hauteur (hors toiture) du bâtiment le plus haut ;
- en cas d'orientation Est-Ouest, l'espacement minimum requis correspond à 1,15 fois la hauteur (hors toiture) du bâtiment le plus haut ;
- en cas d'orientation Nord-Est – Sud-Ouest et Nord-Ouest – Sud-Est, l'espacement minimum requis correspond à 0,8 fois la hauteur (hors toiture) du bâtiment le plus haut ;
- En cas d'orientation multiples, l'espacement minimum requis est cumulatif.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique coloration apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'insérer différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.2.1 Généralité

Dispositions communes :

Au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite, sauf si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec l'environnement proche. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions ou une démarche de réemploi ou réutilisation est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter l'alignement des ouvertures existantes en façade sauf justification technique. Les châssis de toit seront encastrés.

Les couvertures d'aspect tuile sont interdites sauf pour la restauration de toiture ou les extensions des constructions existantes présentant déjà cet aspect.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

La façade, ou le parement en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), devra être adapté au projet et être harmonieux avec son environnement. Le choix d'un enduit, d'un bardage, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Les façades d'aspect bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère. Ne sont pas concernés :

- Les annexes de moins de 12m² ;
- Les couvertures existantes d'aspect bac acier, en cas d'extension de la couverture ou de restauration de celle-ci ;
- Les couvertures qui sont recouvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques

Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, y compris les résidences démontables, doivent s'intégrer à leur environnement.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes :

Le nouveau volume devra s'intégrer harmonieusement avec la construction existante. Le choix d'un matériau, d'une teinte ou d'un volume différent de la construction existante, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Dispositions spécifiques aux constructions annexes :

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes réalisées avec des matériaux détériorés et dépréciés sont interdits.

Dispositions spécifiques à certains bâtiments :

Les façades et les couvertures d'aspect bac acier sont autorisées pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

2.2.2 Clôture

En secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire, secteur déjà urbanisé, d'équipements d'intérêt collectif et service public, à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et à vocation de camping

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une harmonie sera recherchée entre les clôtures à l'échelle d'une opération d'aménagement, où avec celles existantes dans le voisinage proche dans le cadre de l'édification d'une clôture seule, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur bahut de faible hauteur).

Dans les opérations d'aménagement, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'harmonie des réalisations.

Les éléments techniques tels que coffrets et boites aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 m en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 m en limites séparatives. Toutefois la hauteur des murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) est limitée à 0,80 mètres en limite des voies et emprises publiques et 1,20 mètres en limites séparatives. Seuls les dispositifs à claire-voie, au-dessus d'un mur maçonné de 80cm, sont autorisés. Le portail et/ou le portillon pourront avoir une hauteur différente, en harmonie avec le reste de la clôture.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales et situés en dehors des limites d'agglomération, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m en limite des voies et emprises publiques sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

Les clôtures non végétales préexistantes d'intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les clôtures végétales s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles bâches ou films plastiques, les palplanches, les brises vue, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et/ou d'aspect PVC sont également interdites. Les clôtures constituées de grillage rigide avec lamelles sont autorisées sous réserve que les lamelles soient d'aspect bois et que claire voie soit respecté. Les clôtures constituées de grillage seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques.

Si le mur enduit ou mur en pierre est garant du principe de continuité visuelle (*cf. dispositions particulières 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies*) lorsqu'une construction est implantée en retrait, la hauteur minimale du mur devra être de 70 cm.

Les murs enduits devront l'être des deux côtés.

En secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes et d'activités portuaires exclusif

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées ci-après. L'homogénéité recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles en zone d'activités économiques à savoir un grillage rigide éventuellement doublé d'une haie.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 m. Toutefois, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans le cahier des recommandations joint.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits ou peints, les toiles, bâches ou films plastiques, les palplanches, les brandes, les brises vue et les matériaux provisoires ou précaires est interdite. Les clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante et ou d'aspect PVC sont également interdites. Les clôtures constituées de grillage seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques.

2.2.3 Production d'énergies renouvelables

Installation hors sol :

À titre d'information, l'installation hors sol concerne les dispositifs à installer sur les constructions existantes ou sur les constructions en projet.

En dehors des secteurs d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes l'installation hors sol de dispositifs de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire est encouragée. En cas d'installation, elle devra se faire sur la toiture d'un bâti existant et/ou sur la toiture d'un bâti en projet neuf et/ou sur des ombrières au-dessus d'espace de stationnement lié et nécessaire au bâti existant ou en projet. Ces dispositifs peuvent se substituer aux matériaux constructifs en toiture.

En secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes

En complément du cadre règlementaire existant, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des nouveaux bâtiments et/ou ombrières des aires de stationnement est imposée, et ce dès le premier mètre carré construit.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est strictement inférieure à 300m², une installation d'une puissance minimale de 9kWc devra être installée.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est supérieure ou égale à 300m², une installation de panneaux photovoltaïques devra couvrir au moins 70% de la surface de la toiture utile.

La surface de la toiture utile est la totalité de la surface de la toiture après exclusion des éléments techniques et de sécurité (cheminements techniques, puits de lumière, …).

Les obligations qui précèdent ne trouvent pas à s'appliquer lorsqu'est justifié que l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Installation au sol :

À titre d'information, l'installation au sol concerne les dispositifs à poser directement au sol ou les dispositifs sur mat type traqueur ou mini traqueur, entres autres.

L'installation au sol d'ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire pourra être autorisée sous réserve d'être réversible, de ne pas nuire à la densification des espaces et d'une bonne intégration paysagère.

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

2.3.1 Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés.

Ne sont pas concernés par cette obligation :

- Les travaux de création ou d'élargissement d'un accès d'une largeur finale de moins de 5 m et dans la limite d'un seul accès par unité foncière ;
- La nécessité d'abattage pour des motifs liés à la sécurité ou pour des raisons sanitaires ;
- Les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique : taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

2.3.2 Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

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

Des plantations (préférentiellement arborées) pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.3.3 Pleine terre

Les espaces de pleine terre ont vocation à faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.

La surface totale en pleine terre est réalisée d'un seul tenant pour au moins ses deux tiers. Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

Les espaces de pleine terre doivent représenter :

• En secteur de mixité des fonctions renforcée et sommaire, en Secteur Déjà Urbanisés à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et à vocation de camping :

Emprise au sol du bâti (extensions et annexes inclus)	**Part des espaces devant être conservée en pleine terre**
Entre 0% et 40% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière

• En secteur d'activités techniques, logistiques et industrielles, commerciales exclusives majeur et de proximité et à vocation d'activités économiques mixtes :

Emprise au sol du bâti (extensions et annexes inclus)	**Part des espaces devant être conservée en pleine terre**
Entre 0% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière

Ces obligations ne trouvent pas à s'appliquer aux cas suivants :

• Les unités foncières où l'emprise au sol ne respecte pas les dispositions définies au plan thématique « Emprise au sol des constructions » à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.

• Les réhabilitations ou reconstruction des bâtiments existants à superficie d'espace de pleine terre équivalente ;

• Les unités foncières inférieures à 200m² où les espaces de pleine terre ne sont pas règlementés.

Enfin pour toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres.

Pour toute opération d'aménagement d'au moins 10 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², les espaces de pleine terre communs (aires de jeux, espace de détente, espace vert…) doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération. A l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 10m² par logement.

2.3.3 Coefficient de biotope

Pour tout projet de construction nouvelle permettant de créer au minimum 3 logements, respecter un coefficient de biotope permettant de valoriser les surfaces favorables à la biodiversité et au cycle de l'eau.

Calcul du coefficient de biotope :

Calcul du coefficient de biotope : surface éco-aménagée / surface de la parcelle

Calcul de la surface éco-aménagée : (surface de type A × coef. A) + (*surface de type B* × coef. B) + … + (*surface de type N* × coef. N)

Les types de surface suivants et leur coefficient seront appliqués :

- → *Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,3*
- → *Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5*
- → *Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7*
- → *Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de substrat inférieure ou égale à 50 cm de profondeur : 0,5*
- → *Espaces verts de pleine terre : 1*
- → *Espaces verts de pleine terre avec arbres : 1.2*

Il conviendra d'atteindre les valeurs suivantes en fonction de l'emprise occupée par le bâti :

Emprise au sol du bâti	Coefficient de biotope
Entre 0% et 40% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,5 a minima
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,4 a minima
Supérieur à 60% de l'unité foncière	Viser une valeur de 0,3 a minima

Chapitre III : Équipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

> Dispositions applicables à la zone 1AU

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation.

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

> Dispositions applicables à la zone 2AU

Cette zone est en l'état fermée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi comportant notamment la réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Art R151-22 du code de l'urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Extrait du rapport de présentation

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
A	Secteur agricole général	Le secteur A est une zone où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
As	Secteur agricole inconstructible	Le secteur As correspond à une zone agricole où les possibilités de construire sont réduites.
Ace	Secteur agricole lié à une activité de centre-équestre	Le secteur Ace correspond à une zone agricole) permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les centres équestres.
Ai	Secteur agricole lié aux activités isolées	Le secteur Ai permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole.
Ais	Secteur agricole lié à des activités de réinsertion professionnelle et d'hébergements solidaires	Le secteur Ais permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les activités destinées à la réinsertion professionnelle et l'hébergements solidaires
Ahr et Ahr*	Secteur agricole dédié à l'implantation de résidences démontables	Le secteur Ahr permet d'autoriser, dans la destination « habitation », les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le secteur Ahr* est spécifiquement dédié au mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile à savoir les résidences mobiles des gens du voyage

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone (en dehors des communes soumises à la loi Littoral), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRi, les dispositions de constructibilité du PPRi de Quimperlé et Tréméven (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRi sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En secteur A :

Les bâtiments agricoles

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les logements de fonctions

Les logements de fonctions des agriculteurs, notamment les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les constructions autorisées devront être édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

Les logements de fonction sont soumis aux règles concernant « les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation » décrites ci-après.

La diversification des activités agricoles

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

Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;
- L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

- Les annexes des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement**, sont autorisées** :

- La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.5)

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

En secteur As :

- Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone, seul les serres à usage agricole sans limite de superficie et les constructions, dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

En secteur Ace :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les activités de centres équestres à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ai :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec les activités comprises à l'intérieur du secteur Ai, à la date d'approbation du PLUi, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels. En cas de changement d'activité, ces possibilités sont admises uniquement si la destination principale de l'activité est maintenue.

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à vocation d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ais :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, installations et hébergements liés et nécessaires aux activités de réinsertion professionnelle solidaire développées sur la zone, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ahr et Ahr* :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone, la zone Ahr autorise, dans la destination « habitation », les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Le sous-secteur Ahr* est spécifiquement dédié au mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile à savoir les résidences mobiles des gens du voyage, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage et carport) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où s'effectue l'accès principale à la parcelle.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur Ai :

Les constructions nouvelles et leurs éventuelles annexes, seront implantées à une distance maximale (distance appréciée à partir du point le plus proche de la construction projetée) de 50 m d'une construction existante.

2.1.4 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteur A :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteur Ace, Ai et Ais :

Pour les bâtiments à vocation d'activités :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone. Les cheminées et les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur maximale.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

En secteur Ahr et Ahr* :

Pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs la hauteur maximale est fixée à 6 mètres. Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère des constructions existantes. L'harmonie entre les différentes constructions sera recherchée sur l'assiette foncière.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.5 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs.

En secteur A :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol d'un bassin de piscine est limitée à 50 m² y compris les margelles et l'abri de la piscine.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 30 m².

En secteur Ace :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Pour précision : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol). Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

En secteurs Ai et Ais :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée :

- Soit à 50% de l'emprise au sol, des constructions existantes sur l'unité foncière, supplémentaire à la date d'approbation du PLUi,
- Soit à 500m² d'emprise au sol supplémentaires à la date d'approbation du PLUi, par unité foncière (extension ou création).

Dans le cas d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être démoli, l'emprise au sol de celui-ci pourra être réaffectée à de nouvelles constructions ou extensions sans affecter les possibilités de construction décrites ci-avant.

En secteurs Ahr et Ahr* :

Pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs l'emprise au sol maximale des nouvelles installations est fixée à 50m².

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'insérer différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

2.2.1 Généralité

Dispositions communes :

Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite, sauf si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec l'environnement proche. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions ou une démarche de réemploi ou réutilisation est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter l'alignement des ouvertures existantes en façade sauf justification technique. Les châssis de toit seront encastrés.

Les couvertures d'aspect tuile sont interdites sauf pour la restauration de toiture ou les extensions des constructions existantes présentant déjà cet aspect.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

La façade, ou le parement en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), devra être adapté au projet et être harmonieux avec son environnement. Le choix d'un enduit, d'un bardage, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Les façades d'aspect bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère. Ne sont pas concernés :

- Les annexes de moins de 12m² ;
- Les couvertures existantes d'aspect bac acier, en cas d'extension de la couverture ou de restauration de celle-ci ;
- Les couvertures qui sont recouvertes, par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, *y compris les résidences démontables,* doivent s'intégrer à leur environnement.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes :

Le nouveau volume devra s'intégrer harmonieusement avec la construction existante. Le choix d'un matériau, d'une teinte ou d'un volume différent de la construction existante, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Dispositions spécifiques aux constructions annexes :

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes réalisées avec des matériaux détériorés et dépréciés sont interdits.

Dispositions spécifiques à certains bâtiments :

Les façades et les couvertures d'aspect bac acier sont autorisées pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

2.2.2 Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une harmonie sera recherchée avec les clôtures éventuellement existantes dans le voisinage proche, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur en pierre de faible hauteur).

Les éléments techniques tels que coffrets et boites aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales et situés en dehors des limites d'agglomération, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m en limite des voies et emprises publiques sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

Les clôtures seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage souple. Un grillage souple et seul pourra également être accepté avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérées comme des murs en pierre ou des ganivelles d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures non végétales préexistantes d'intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.2.3 Production d'énergies renouvelables

Les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire sur des terrains agricoles, naturels et forestiers sont régies par les articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme.

- **Installation hors sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation hors sol concerne les dispositifs à installer sur les constructions existantes ou sur les constructions en projet.

- ➢ À l'exception des bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole »

L'installation hors sol de dispositifs de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire devra se faire sur la toiture d'un bâti existant et/ou sur la toiture d'un bâti en projet neuf et/ou sur des ombrières au-dessus d'espace de stationnement lié et nécessaire au bâti existant ou en projet. L'installation de tels dispositifs est encouragée. Ces dispositifs peuvent se substituer aux matériaux constructifs en toiture.

- ➢ Pour les bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole »

En complément du cadre règlementaire existant, l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture des nouveaux bâtiments agricoles est imposée, et ce dès le premier mètre carré construit.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est strictement inférieure à 300m², une installation d'une puissance minimale de 9kWc devra être installée.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est supérieure ou égale à 300m², une installation de panneaux photovoltaïques devra couvrir au moins 70% de la surface de la toiture utile.

La surface de la toiture utile est la totalité de la surface de la toiture après exclusion des éléments techniques et de sécurité (cheminements techniques, puits de lumière, …).

Les obligations qui précèdent ne trouvent pas à s'appliquer lorsqu'est justifié que l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

- **Installation au sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation au sol concerne les dispositifs à poser directement au sol ou les dispositifs sur mat type traqueur ou mini traqueur, entres autres.

L'installation au sol d'ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire pourra être autorisée pour les unités foncières bâties comportant à minima une construction existante qui n'est pas à destination d'« exploitation agricole et forestière » sous réserve de justifier d'être réversible et d'une bonne intégration paysagère.

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

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

Des plantations (préférentiellement arborées) pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

<u>En secteurs Ace, Ai et Ais :</u>

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Chapitre III : Équipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES LITTORALES

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE SPECIFIQUE AUX COMMUNES LITTORALES

Art R151-22 du code de l'urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Extrait du rapport de présentation

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
Al	Secteur agricole situé en commune soumise à la Loi Littoral.	Le secteur Al est lié au zonage agricole des communes littorales.
As	Secteur agricole inconstructible	Le secteur As correspond à une zone agricole où les possibilités de construire sont réduites.
Ao	Secteur agricole lié aux activités conchylicoles	Le secteur Ao correspond aux espaces liés à la conchyliculture et à l'aquaculture.
Ail	Secteur agricole lié aux activités isolées en communes littorales	Le secteur Ail permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les activités économiques isolées en campagne.
Akl	Secteur agricole lié à un atelier d'artiste en communes littorales	Le secteur Akl permet de fixer des droits à bâtir spécifiques pour permettre la création d'un atelier d'artiste sur la commune de Moëlan-sur-Mer.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Pour les communes soumises à loi Littoral, dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

La bande des 100 mètres est calculée depuis la limite haute du rivage. Au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans. Les constructions ou installations ou extension de bâtis existants ou changement de destination sont interdits au sein de la bande des 100 mètres. Cette interdiction ne s'applique pas aux éléments cités à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme.

En secteur AI :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, l'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autre que celles citées dans les articles suivants est interdite :

- Article L. 121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-10 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-11 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-12 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments agricoles :

Au sein des espaces proches du rivage, les extensions admises des bâtiments seront limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les logements de fonctions :

Les logements de fonctions des agriculteurs, notamment les constructions à usage de logement de fonction et les changements de destination destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.

Les constructions autorisées devront être édifiées en continuité de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou en continuité d'un ensemble bâti et à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sous réserve du respect des autres conditions édictées ci-dessus.

Les logements de fonction sont soumis aux règles concernant « les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation » décrites ci-après.

La diversification des activités agricoles :

Le changement de destination de bâtiments existants nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Les constructions et installations et les changements de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;
- L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

- Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

- Les annexes des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement**, sont autorisées** :

- La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

- Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.4)

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

En secteur As :

- Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone seul les serres à usage agricole sans limite de superficie et les constructions, dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

En secteur Ao :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Les changements de destinations des bâtis à la date d'approbation du PLUi dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés à condition d'être dans le prolongement de l'activité agricole. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité agricole.
- Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de pêche sont autorisés et notamment :
    - Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
    - L'entretien des claires.
    - Une loge de gardien intégrée dans les bâtiments de chantiers et d'une surface de plancher maximum de 35 m² dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité conchylicole et sous réserve que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction.
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles exigeant la proximité de l'eau qui pourront comprendre :
    - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune,
    - Des bâtiments d'accueil, et de transformation, conditionnement, et commercialisation de la production à condition que ces activités se situent dans le prolongement de l'acte de production (Cf : L.151-11 du code de l'urbanisme).
- Le changement de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En secteur Ail :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements liés aux activités comprises à l'intérieur de la zone, à la date d'approbation du PLUi, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Akl :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Le changement de destination de bâtiments existants vers la destination habitat et leurs extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser

une emprise au sol totale de 250 m², après extension. Ces extensions ne devront aboutir à la création d'un nouveau logement.

- Le changement de destination des bâtiments existants nécessaires à la création d'un atelier d'artiste et leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

<u>En tous secteurs sauf secteur Ao :</u>

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage et carport) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies, la règle d'implantation ne s'applique que par à rapport à la voie où s'effectue l'accès principale à la parcelle.

<u>En secteur Ao :</u>

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions : la hauteur des extensions des bâtiments ne pourra être plus importante que celle du bâtiment d'origine.

En secteurs Al et Akl :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteur Ao :

Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, les cheminées et les installations techniques étant exclues du calcul de la hauteur maximale. Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

En secteurs Ail et Akl :

Pour les bâtiments à vocation d'activités :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone. Les cheminées et les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur maximale.

Le volume des constructions devra s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions : l'extension est limitée à 30% de l'emprise des bâtiments à la date d'approbation du PLUi. Les habitations et leurs extensions ne devront pas dépasser 250 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs.

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol d'un bassin de piscine est limitée à 50 m² y compris les margelles et l'abri de la piscine.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 30 m².

En secteur Ao :

Non règlementé

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'insérer différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

2.2.1 Généralité

Dispositions communes :

Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite, sauf si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec l'environnement proche. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions ou une démarche de réemploi ou réutilisation est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter l'alignement des ouvertures existantes en façade sauf justification technique. Les châssis de toit seront encastrés.

Les couvertures d'aspect tuile sont interdites sauf pour la restauration de toiture ou les extensions des constructions existantes présentant déjà cet aspect.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

La façade, ou le parement en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), devra être adapté au projet et être harmonieux avec son environnement. Le choix d'un enduit, d'un bardage, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Les façades d'aspect bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère. Ne sont pas concernés :

- Les annexes de moins de 12m² ;
- Les couvertures existantes d'aspect bac acier, en cas d'extension de la couverture ou de restauration de celle-ci ;
- Les couvertures qui sont recouvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, y compris les résidences démontables, doivent s'intégrer à leur environnement.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes :

Le nouveau volume devra s'intégrer harmonieusement avec la construction existante. Le choix d'un matériau, d'une teinte ou d'un volume différent de la construction existante, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Dispositions spécifiques aux constructions annexes :

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes réalisées avec des matériaux détériorés et dépréciés sont interdits.

Dispositions spécifiques à certains bâtiments :

Les façades et les couvertures d'aspect bac acier sont autorisées pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

2.2.2 Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une harmonie sera recherchée avec les clôtures éventuellement existantes dans le voisinage proche, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur en pierre de faible hauteur).

Les éléments techniques tels que coffrets et boites aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales et situés en dehors des limites d'agglomération, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m en limite des voies et emprises publiques sous réserve de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

Les clôtures seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage souple. Un grillage souple et seul pourra également être accepté avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérées comme des murs en pierre ou des ganivelles d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures non végétales préexistantes d'intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.2.3 Production d'énergies renouvelables

Les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire sur des terrains agricoles, naturels et forestiers sont régies par les articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme.

- **Installation hors sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation hors sol concerne les dispositifs à installer sur les constructions existantes ou sur les constructions en projet.

➢ À l'exception des bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole »

L'installation hors sol de dispositifs de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire devra se faire sur la toiture d'un bâti existant et/ou sur la toiture d'un bâti en projet neuf et/ou sur des ombrières au-dessus d'espace de stationnement lié et nécessaire au bâti existant ou en projet. L'installation de tels dispositifs est encouragée. Ces dispositifs peuvent se substituer aux matériaux constructifs en toiture.

➢ Pour les bâtiments de la sous-destination « exploitation agricole »

En complément du cadre règlementaire existant, l'installation de photovoltaïque en toiture des nouveaux bâtiments agricoles est imposée, et ce dès le premier mètre carré construit.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est strictement inférieure à 300m², une installation d'une puissance minimale de 9kWc devra être installée.

Lorsque la surface totale de la toiture utile est supérieure ou égale à 300m², une installation de panneaux photovoltaïques devra couvrir au moins 70% de la surface de la toiture utile.

La surface de la toiture utile est la totalité de la surface de la toiture après exclusion des éléments techniques et de sécurité (cheminements techniques, puits de lumière, …).

Les obligations qui précèdent ne trouvent pas à s'appliquer lorsqu'est justifié que l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

- **Installation au sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation au sol concerne les dispositifs à poser directement au sol ou les dispositifs sur mat type traqueur ou mini traqueur, entres autres.

L'installation au sol d'ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire pourra être autorisée pour les unités foncières bâties comportant à minima une construction existante qui n'est pas à destination d'« exploitation agricole et forestière » sous réserve de justifier d'être réversible et d'une bonne intégration paysagère.

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

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

Des plantations (préférentiellement arborées) pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

En secteurs Ail et Akl :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Chapitre III : Équipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Art R151-24 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
N	Secteur naturel général	Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site.
Nf	Secteur naturel lié aux exploitations sylvicoles	Le secteur Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un plan de gestion.
Nc	Secteur naturel lié à l'exploitation de carrières	Le secteur Nc correspond aux exploitations de carrière en activité.
Np	Secteur naturel lié au port de Quimperlé	Le secteur Np correspond à l'espace portuaire présent sur la commune Quimperlé.
Nt et Nt1	Secteur naturel lié à une activité touristique	Le secteur Nt correspond aux espaces accueillant des activités touristiques. La zone Nt comprend un sous-secteur Nt1 spécifique à un projet sur la commune de Quimperlé.
Nta	Secteur naturel lié au développement d'un projet touristique particulier sur Bannalec	Secteur permettant le développement d'un projet touristique particulier sur la commune de Bannalec. Au sein de cette zone sont autorisés, les nouvelles constructions liées au tourisme, à l'agriculture ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
Ne et Ne1	Secteur dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général isolé	Secteur au sein duquel des équipements techniques sont implantés. La zone Ne comprend un sous-secteur Ne1 dédié à des sites d'équipements comprenant une surface bâtie importante.
Nej	Secteur naturel lié à des jardins et espaces publics et privés naturels	Le secteur Nej est en lien avec l'accueil du public sur des jardins et espaces publics naturels et avec les fonds de jardins privés et espaces enherbés publics ou privés en zone U.
Nes	Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs	Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs.
Nec	Secteur dédié aux activités canines	Secteur dédié aux pensions canines du territoire isolée en campagne.
Nek	Secteur dédié au manoir de Kernault et au Moulin Blanc sur la commune de Mellac	Secteur à vocation d'activités culturelles et touristiques (secteurs du Manoir du Kernault et du Moulin Blanc)
Ngv	Secteur dédié à l'accueil des gens voyage	Le secteur Ngv correspond aux aires d'accueil des gens du voyage, cette zone admet les aménagements et constructions liés à cette activité.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone (en dehors des communes soumises à la loi Littoral), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRi, les dispositions de constructibilité du PPRi de Quimperlé et Tréméven (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRi sont joints en annexes du PLUi.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

En secteur N :

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;
- L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

➢ Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

➢ Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLUi, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

➢ Les annexes des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement**, sont autorisées** :

- La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.4)

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

En secteur Nf :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

En secteur Nc :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements en relation avec les activités de carrière et les activités d'installations de stockage de déchets inertes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En secteur Np :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

En secteur Nt :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m².

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

En secteur Nt1 :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone et les dispositions applicables en zone Nt, seuls sont admis les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements à destination d'activités de services avec accueil d'une clientèle en lien avec l'activité d'hébergement touristique.

En secteur Nta :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.
- Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

En secteurs Ne et Ne1 :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nej :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin …), à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nes :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions etles aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nec :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les installations constructions, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec le développement des activités canines existantes au sein du secteur, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nek :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les extensions limitées des constructions existantes et les installations temporaires nécessaires à la poursuite des activités exercées sur le site, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Ngv :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage et carport) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies, la règle d'implantation ne s'applique que par à rapport à la voie où s'effectue l'accès principale à la parcelle.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteurs N, Nt :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

En secteurs N et Nf :

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En secteur Nc :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 25 mètres.

En secteurs Nt, Nt1, Nta, Ne, Ne1, Nes, Nek et Nec :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 10 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteurs Nej et Ngv :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs.

En secteur N :

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol d'un bassin de piscine est limitée à 50 m² y compris les margelles et l'abri de la piscine.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 30 m².

En secteurs Nc, Nes :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

En secteurs Ne1, Nek et Nec :

L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 500m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nej :

L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 30 m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

En zones Nt1, Ngv, :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

En zone Ne :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Nt :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée :

- Soit à 50% de l'emprise au sol, des constructions existantes sur l'unité foncière, supplémentaire à la date d'approbation du PLUi,
- Soit à 250m² d'emprise au sol supplémentaires à la date d'approbation du PLUi, par unité foncière (extension ou création).

Dans le cas d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être démoli, l'emprise au sol de celui-ci pourra être réaffectée à de nouvelles constructions ou extensions sans affecter les possibilités de construction décrites ci-avant.

En secteur Nta :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée :

- Soit à 50% de l'emprise au sol, des constructions existantes sur l'unité foncière, supplémentaire à la date d'approbation du PLUi,
- Soit à 500m² d'emprise au sol supplémentaires à la date d'approbation du PLUi, par unité foncière (extension ou création).

Dans le cas d'un bâtiment régulièrement édifié venant à être démoli, l'emprise au sol de celui-ci pourra être réaffectée à de nouvelles constructions ou extensions sans affecter les possibilités de construction décrites ci-avant.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'insérer différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

2.2.1 Généralité

Dispositions communes :

Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite, sauf si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec l'environnement proche. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés sont interdits.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions ou une démarche de réemploi ou réutilisation est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter l'alignement des ouvertures existantes en façade sauf justification technique. Les châssis de toit seront encastrés.

Les couvertures d'aspect tuile sont interdites sauf pour la restauration de toiture ou les extensions des constructions existantes présentant déjà cet aspect.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

La façade, ou le parement en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), devra être adapté au projet et être harmonieux avec son environnement. Le choix d'un enduit, d'un bardage, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Les façades d'aspect bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère. Ne sont pas concernés :

- Les annexes de moins de 12m² ;
- Les couvertures existantes d'aspect bac acier, en cas d'extension de la couverture ou de restauration de celle-ci ;
- Les couvertures qui sont recouvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, y compris les résidences démontables, doivent s'intégrer à leur environnement.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes :

Le nouveau volume devra s'intégrer harmonieusement avec la construction existante. Le choix d'un matériau, d'une teinte ou d'un volume différent de la construction existante, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Dispositions spécifiques aux constructions annexes :

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes réalisées avec des matériaux détériorés et dépréciés sont interdits.

Dispositions spécifiques à certains bâtiments :

Les façades et les couvertures d'aspect bac acier sont autorisées pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

2.2.2 Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une harmonie sera recherchée avec les clôtures éventuellement existantes dans le voisinage proche, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur en pierre de faible hauteur).

Les éléments techniques tels que coffrets et boites aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

Les clôtures seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage souple. Un grillage souple et seul pourra également être accepté avec une hauteur maximale de 1,80 m.

Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérées comme des murs en pierre ou des ganivelles d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures non végétales préexistantes d'intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

En dehors des secteurs visés par l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures non végétales (type grillage souple, ganivelle) sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.2.3 Production d'énergies renouvelables

Les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire sur des terrains agricoles, naturels et forestiers sont régies par les articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme.

- **Installation hors sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation hors sol concerne les dispositifs à installer sur les constructions existantes ou sur les constructions en projet.

L'installation hors sol de dispositifs de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire devra se faire sur la toiture d'un bâti existant et/ou sur la toiture d'un bâti en projet neuf et/ou sur des ombrières au-dessus d'espace de stationnement lié et nécessaire au bâti existant ou en projet. L'installation de tels dispositifs est encouragée. Ces dispositifs peuvent se substituer aux matériaux constructifs en toiture.

- **Installation au sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation au sol concerne les dispositifs à poser directement au sol ou les dispositifs sur mat type traqueur ou mini traqueur, entres autres.

L'installation au sol d'ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire pourra être autorisée pour les unités foncières bâties comportant à minima une construction existante qui n'est pas à destination d'« exploitation agricole et forestière » sous réserve de justifier d'être réversible et d'une bonne intégration paysagère.

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

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

Des plantations (préférentiellement arborées) pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

<u>En secteurs Nt, Nt1, Nta, Ne, Ne1, Nes, Nek, Ngv et Nec :</u>

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Chapitre III : Équipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES SPECIFIQUES AUX COMMUNES LITTORALES

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE SPECIFIQUE AUX COMMUNES LITTORALES

Art R151-24 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation

Zone et sous-secteurs	Correspondance	Description
Nl	Secteur naturel situé en commune soumise à la Loi Littoral	Le secteur Nl est liée au zonage naturel des communes littorales.
Nm, Nmo et Nmp	Secteur naturel lié au zonage en mer	Le secteur Nm correspond au domaine public maritime et s'étend sur l'ensemble de la partie maritime du territoire intercommunal. Seules les installations et aménagements en lien avec la navigation sont admis. Le secteur Nm comprend un sous-secteur Nmo correspondant aux installations conchylicoles autorisées sur le DPM. Le secteur Nm comprend un second sous-secteur Nmp correspondant aux espaces portuaires localisés en mer.
Nr	Secteur naturel lié aux espaces remarquables	La secteur Nr correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Ncl	Secteur naturel lié à l'exploitation de carrières, situé en commune soumise à la Loi Littoral.	Le secteur Ncl correspond aux exploitations de carrière en activité.
Ntl	Secteur naturel lié à une activité touristique et située en commune soumise à la Loi Littoral.	Le secteur correspond aux espaces sur lesquels sont implantés des activités touristiques.
Nel	Secteur naturel lié à la présence d'équipements et situé en commune soumise à la Loi Littoral.	Le secteur correspond aux espaces sur lesquels sont implantés des équipements.
Nes et Nes1	Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs	Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs. La zone Nes comprend un sous-secteur Nes1 dont les dispositions d'emprise au sol varient.
Nej	Secteur naturel lié à des jardins et espaces publics et privés naturels	Secteur en lien avec l'accueil du public sur des jardins et espaces publics naturels, et en lien avec les fonds de jardins privés et espaces enherbés publics ou privés en zone U.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

> Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Pour les communes soumises à loi Littoral, dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

La bande des 100 mètres est calculée depuis la limite haute du rivage. Au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans. Les constructions ou installations ou extension de bâtis existants ou changement de destination sont interdits au sein de la bande des 100 mètres. Cette interdiction ne s'applique pas aux éléments cités à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Nr, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme.

En secteur Nl :

Outre les constructions et utilisations des sols admises pour l'ensemble de la zone, l'occupation et l'utilisation du sol pour toute construction autre que celles citées dans les articles suivants est interdite :

- Article L. 121-5 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-6 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-10 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-11 du code de l'urbanisme,
- Article L. 121-12 du code de l'urbanisme.

Habitation - logement et hébergement :

Pour les habitations, seuls sont autorisés :

- Les logements créés par changement de destination au sein des constructions repérées au plan de zonage et ce, dans le respect des dispositions L.111-3 du code rural ;
- L'évolution des habitations existantes, notamment par création de nouveau(x) logement(s), et les annexes aux logements existants.

Les possibilités, décrites ci-dessus, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

➢ Changement de destination :

Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements. Ne constituent pas un changement de destination vers une destination « habitation » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une destination « habitation ». Ne constituent pas un changement de sous-destination vers une sous-destination « logement » les travaux réalisés sur un local accessoire à un local principal ayant une sous-destination « logement ».

Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

➢ Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et

de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions des habitations existantes suivantes :

> jusqu'à 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, ou jusqu'à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante, à condition que la surface de plancher totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi soit supérieure à 60 m² ou plus et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 250 m².

Les extensions des habitations existantes, consistant uniquement en un agrandissement de la surface de plancher à l'intérieur d'une construction existante de même destination, c'est-à-dire sans modification du volume de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées sans condition de surface ou d'emprise.

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.5.

L'extension des bâtiments spécifiques de type châteaux, manoirs… peut être réalisée dans les conditions fixée ci-dessus sans que soit applicable la surface de plancher totale maximale de 250 m². L'extension de ces bâtiments ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité technique de procéder autrement que par une extension du bâtiment existant.

- <u>Les annexes des constructions à destination d'habitation :</u>

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, d'être en harmonie avec la construction d'origine et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement**, sont autorisées** :

- La création d'annexes (y compris garage et carports) aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les piscines sous réserve de respecter l'emprise au sol (art.2.1.4)

Toutes les règles d'emprise au sol sont précisées au paragraphe 2.1.4.

<u>En secteur Nm :</u>

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis :

- Les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime.
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines, de production dans le respect des dispositions réglementaires fixées par le code rural et de la pêche maritime à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- Les mouillages individuels et les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL).
- Les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime relative à la sécurisation du DPM ou aux services publics ou d'intérêt général (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

<u>En sous-secteur Nmo :</u>

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone et des dispositions applicables au secteur Nm, seuls sont admis les installations conchylicoles.

En sous-secteur Nmp :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone et des dispositions applicables au secteur Nm, seuls sont admis les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

En secteur Ncl :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis les extensions limitées des constructions à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités de carrière et les activités d'installations de stockage de déchets inertes, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En secteur Ntl :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

En secteur Nel :

Sans préjudice des dispositions applicables à l'ensemble de la zone, seuls sont admis les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif concernés par le zonage, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteurs Nes et Nes1 :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

En secteur Nej :

Outre les occupations et utilisations réglementées pour l'ensemble de la zone, seuls sont admis, les constructions dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin …), à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.

<u>En secteur Nr et conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :</u>

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.
    b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
    c. À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent également être autorisées, en application et sous réserve du respect des conditions définies à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

> Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la volumétrie et l'implantation des constructions.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage et carport) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où s'effectue l'accès principale à la parcelle.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 3 mètres

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- Réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

2.1.3 Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions : la hauteur des extensions des bâtiments ne pourra être plus importante que celle du bâtiment d'origine.

En secteur Nl :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En secteur Nl et Ntl :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder un étage avec un seul niveau de comble ou attiques aménageables ou non, sur rez-de-chaussée, dans la limite de 9 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est également limitée à 9 mètres.

En secteur Ncl :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 25 mètres.

En secteur Ntl et Nel :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 10 mètres.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteur Nej :

- La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

L'élément de prescription graphique « espace proche du rivage » s'applique également aux autorisations d'urbanisme. Au sein des espaces concernées par ces prescriptions : l'extension est limitée à 30% de l'emprise des bâtiments à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol n'est pas contrainte pour les constructions et installations nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs.

<u>En secteur Nl :</u>

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250 m² après extension.

L'emprise au sol d'un bassin de piscine est limitée à 50 m² y compris les margelles et l'abri de la piscine.

L'emprise au sol total des annexes (hors piscine) est limitée à 30 m².

<u>En secteur Nes :</u>

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

<u>En secteur Nes1 :</u>

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

<u>En secteur Nej :</u>

L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 30 m² par unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

> Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, paysagère et environnementale.

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'insérer différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

2.2.1 Généralité

Dispositions communes :

Au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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

La qualité des constructions s'apprécie selon les volumes qui devront être simple et compact, les matériaux et les couleurs.

La reprise de caractéristiques d'une architecture étrangère à la région est interdite, sauf si cela s'inscrit dans le cadre d'un projet en lien avec l'environnement proche. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération détériorés et dépréciés sont interdits.

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions ou une démarche de réemploi ou réutilisation est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter l'alignement des ouvertures existantes en façade sauf justification technique. Les châssis de toit seront encastrés.

Les couvertures d'aspect tuile sont interdites sauf pour la restauration de toiture ou les extensions des constructions existantes présentant déjà cet aspect.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon.

La façade, ou le parement en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE), devra être adapté au projet et être harmonieux avec son environnement. Le choix d'un enduit, d'un bardage, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Les façades d'aspect bac acier sont interdites sauf pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

Les couvertures d'aspect bac acier ne sont autorisées que si elles sont masquées par un acrotère. Ne sont pas concernés :

- Les annexes de moins de 12m² ;
- Les couvertures existantes d'aspect bac acier, en cas d'extension de la couverture ou de restauration de celle-ci ;
- Les couvertures qui sont recouvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles, y compris les résidences démontables, doivent s'intégrer à leur environnement.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes :

Le nouveau volume devra s'intégrer harmonieusement avec la construction existante. Le choix d'un matériau, d'une teinte ou d'un volume différent de la construction existante, entre autres, est possible sous réserve de maintenir une architecture harmonieuse avec la construction existante et son environnement.

Dispositions spécifiques aux constructions annexes :

Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

Les annexes réalisées avec des matériaux détériorés et dépréciés sont interdits.

Dispositions spécifiques à certains bâtiments :

Les façades et les couvertures d'aspect bac acier sont autorisées pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt.

2.2.2 Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Une harmonie sera recherchée avec les clôtures éventuellement existantes dans le voisinage proche, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur en pierre de faible hauteur).

Les éléments techniques tels que coffrets et boites aux lettres seront regroupés et intégrés à la clôture.

Les clôtures seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage souple. Un grillage souple et seul pourra également être accepté avec une hauteur maximale de 1.20 m.

Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérées comme des murs en pierre ou des ganivelles d'une hauteur maximale de 1,20 m. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisée afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures non végétales préexistantes d'intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

En dehors des secteurs visés par l'article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures non végétales (type grillage souple, ganivelle) sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles dans l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.

2.2.3 Production d'énergies renouvelables

Les installations de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire sur des terrains agricoles, naturels et forestiers sont régies par les articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme.

- **Installation hors sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation hors sol concerne les dispositifs à installer sur les constructions existantes ou sur les constructions en projet.

L'installation hors sol de dispositifs de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire devra se faire sur la toiture d'un bâti existant et/ou sur la toiture d'un bâti en projet neuf et/ou sur des ombrières au-dessus d'espace de stationnement lié et nécessaire au bâti existant ou en projet. L'installation de tels dispositifs est encouragée. Ces dispositifs peuvent se substituer aux matériaux constructifs en toiture.

- **Installation au sol** *(hors articles L111-27 à L111-34 et les articles R111-56 à R111-64 du code de l'urbanisme)*

À titre d'information, l'installation au sol concerne les dispositifs à poser directement au sol ou les dispositifs sur mat type traqueur ou mini traqueur, entres autres.

L'installation au sol d'ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire pourra être autorisée pour les unités foncières bâties comportant à minima une construction existante qui n'est pas à destination d'« exploitation agricole et forestière » sous réserve de justifier d'être réversible et d'une bonne intégration paysagère.

> Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaire ou de sécurité.

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

Des plantations (préférentiellement arborées) pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

En secteurs Ntl, Nel, Nes et Nes1 :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Chapitre III : Équipements et réseaux

> Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

> Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement, Section 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ etrekumunel

www.quimperle-communaute.bzh