Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

3.C. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Livret 1

- *Introduction*
- *Cadre commun des OAP sectorielles d'aménagement*

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

www.
quimperle-communaute
.bzh

SOMMAIRE

Livret n°1 :

1. Préambule **5**

2. Légende commune des OAP **11**

3. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation **14**

4. Cartes synthétiques de l'ensemble des secteurs OAP par commune **16**

5. Cadre commun des OAP mixtes à dominante habitat **41**

6. Cadre commun des OAP économique **55**

7. Cadre commun des OAP équipements **66**

8. Cadre commun des OAP touristiques **76**

9. Cadre commun des OAP touristique en lien avec des campings **87**

SOMMAIRE

Livret n°2

– OAP mixtes à dominante habitat :

Principes et schémas d'intention des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

Pour les communes de :

Arzano	3	Moëlan-sur-Mer	81
Bannalec	13	Querrien	91
Baye	31	Quimperlé	99
Clohars-Carnoët	39	Rédéné	127
Guilligomarc'h	47	Riec-sur-Bélon	137
Le Trévoux	53	Saint-Thurien	147
Locunolé	59	Scaër	155
Mellac	69	Tréméven	161

SOMMAIRE

<u>Livret n°3 :</u> OAP économiques - équipements – touristiques :

Il est rappelé que le cadre commun aux OAP économiques, équipements, touristiques et touristiques en lien avec les campings est à retrouver dans le livret n °1 des OAP

- **OAP économiques :**

Principes et schémas d'intention des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser » 174

- **OAP équipements :**

Principes et schémas d'intention des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser » 192

- **OAP touristiques :**

Principes et schémas d'intention des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser » 209

- **OAP touristiques en lien avec les campings :**

Principes et schémas d'intention des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser » 212

Les livrets n°4, n°5, n°6, n°7 et n°8 concernent les OAP thématiques :

<u>Livret n°4</u> : OAP thématique « intensification »

<u>Livret n°5</u> : OAP thématique « patrimoine »

<u>Livret n°6</u> : OAP thématique « insertion architecturale et paysagère » des constructions

<u>Livret n°7 :</u> OAP thématique « énergie, climat et continuités écologiques »

<u>Livret n°8 :</u> OAP thématique « coloration »

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

1

PRÉAMBULE

Préambule

Ce document expose les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation. Ces dernières ont été travaillées suite aux discussions menées lors des ateliers territoriaux avec les élus et des évolutions de traduction réglementaire proposées en 2017 et 2018.

Le contenu des OAP:

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Préambule

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement**, notamment les **continuités écologiques**, les **paysages**, les **entrées de villes** et le **patrimoine, lutter contre l'insalubrité**, permettre **le renouvellement urbain** et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser **la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques **des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, **notamment en entrée de ville**.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Préambule

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur **la conservation, la mise en valeur ou la requalification** des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le cadre du PLUi de Quimperlé Communauté, sont des OAP sectorielles d'aménagement. Elles sont donc conformes aux dispositions de l'article R151-8 du code de l'Urbanisme.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Préambule*

Les OAP de secteurs d'aménagement : une grande ouverture au projet

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur.

Pour autant, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer à savoir les articles :

- R111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur
- d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables
- pour l'environnement.
- R111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à port er atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable

Préambule*

Les OAP de secteurs d'aménagement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de l'intercommunalité.

Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées quantitativement. L'expression des orientations est le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R151-8.

Cette mesure vise à consolider l'utilisation des OAP, confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle.

L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

**extrait du guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme édité en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable*

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

2

Légende commune des OAP

Légende commune des OAP
Symbologie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

A. Habitat

- Habitat individuel pavillonaire
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et/ou groupé)
- Habitat individuel groupé
- Habitat mixte (pavillonaire, groupé, intermédiaire, collectif)
- Habitat mixte (pavillonnaire et/ou groupé et/ou intermédiaire)
- Habitat réversible
- Habitat intermédiaire ou petit collectif
- Habitat collectif

B. Économie

- Exploitation agricole ou forestière
- Commerce et activité de service
- Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire

C. Autre

- Hébergement
- Zone de loisirs et stationnement
- Equipement d'intérêt collectif et service public
- Bâtiment à détruire

2. Principes de desserte et de mobilité

A. Voie et desserte

- Voie primaire à restructurer
- Voie secondaire
- Voie secondaire à restructurer
- Voie secondaire à terme
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Mode doux secondaire

B. Stationnement et voie de retournement

- Aire de retournement
- Zone de stationnement public

C. Accès

- Accès principal
- Accès secondaire
- Carrefour à créer
- Carrefour à aménager
- Mutualisation des entrées

3. Principes paysagers et environnementaux

A. Préservation de l'eau

- Création d'ouvrage hydraulique
- Zone humide

B. Éléments paysagers

- Espace public à dominante végétale
- Espace naturel
- Espace à végétaliser
- Haie paysagère à créer ou à végétaliser
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Frange naturelle paysagère
- Muret / soubassement à préserver ou à créer
- Relief / talus à préserver
- Perspective paysagère à valoriser

C. Préservation de la qualité de vie

- Aire de jeux
- Limite de constructibilité

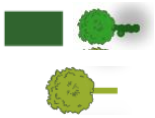
Légende commune des OAP
Explication des principes

Principe d'accès : les sites devront être desservis selon le positionnement des figurés sur la carte. Il signifie que l'accès pourra être réalisé directement depuis la voirie bordant ou desservant le secteur de projet.

Principe de voie de desserte : il permet d'effectuer la desserte du site de projet. Le tracé est indicatif et présente une intention, le principe de connexion de deux accès sera à respecter, tout comme le bouclage lorsque celui-ci est mis en évidence sur le schéma.

Carrefour à créer ou à aménager : identifier les carrefours à sécuriser ou aménager permet d'anticiper de futurs aménagements à réaliser dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des sites de projet. Les aménagements à réaliser peuvent être des giratoires, ralentisseurs, etc.

Principe de cheminement doux : les cheminement doux existant ou à créer sont repérés sur les schémas, l'existant doit être conforté et sécurisé, le positionnement des éléments à créer doit être respecté dans l'intention qui est donné par le schéma.



Eléments paysagers : ces éléments naturels de végétation devront dès qu'ils sont identifiés sur le schéma être préservés et dans la mesure du possible renforcés, pour assurer la qualité paysagère des futurs secteurs de projet.

Frange paysagère : il s'agit d'une frange paysagère à créer. Celle-ci prendra la forme de plantations. Réaliser des plantations de végétation permettra de garantir l'intimité des parcelles depuis des voies fréquentées, mais aussi de garantir des entrées de bourg qualitatives et également limiter l'impact des futures constructions sur les espaces agricoles et naturels en traitant les franges urbaines.

Perspective paysagère à valoriser : le territoire de Quimperlé Communauté est vallonné et met en perspective des points de vue sur la campagne, la mer ou les centres bourgs. Ces éléments seront à préserver en conservant des percés visuelles entre les futures constructions.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

3

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites **à ouvrir à l'urbanisation à vocation habitat** identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs à urbaniser prévus sur la durée du PLUi.

Les cartes ci-après, ainsi que les fiches de chaque secteurs d'OAP exprime cette répartition dans le temps selon trois pas de temps distincts et équivalent répartis sur les douze années d'application du PLUi.

Avant 2031: Les zones 1AU dont l'échéance est avant 2031 peuvent être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.

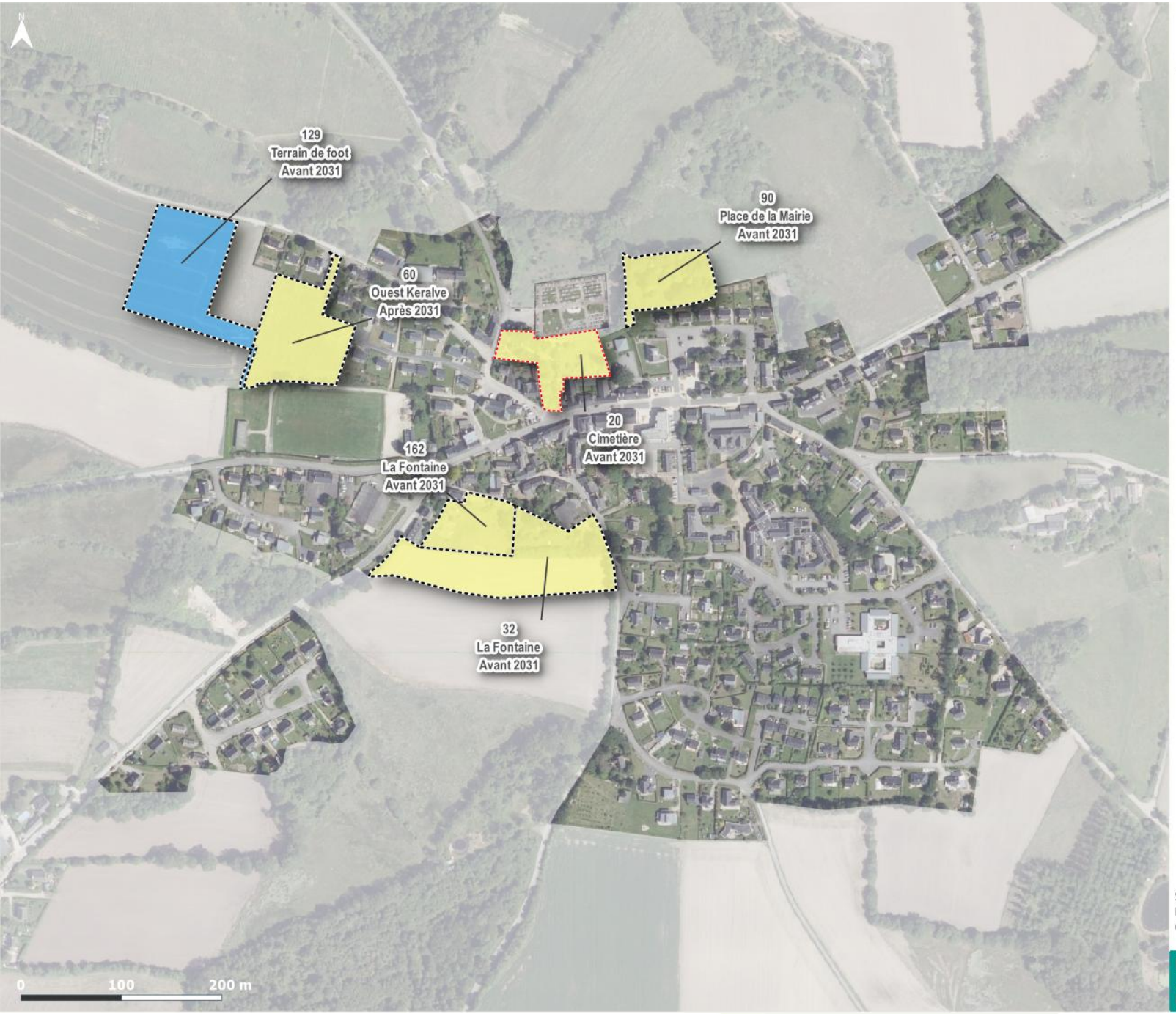
Après 2031 : Les zones 1AU dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2031, la période ciblée étant entre 2031 et 2034.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

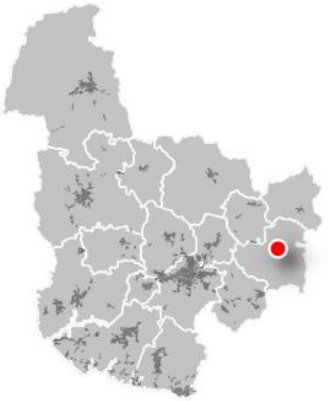
4

Cartes synthétiques de l'ensemble des secteurs OAP par commune



OAP Sectorielles

Arzano



Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

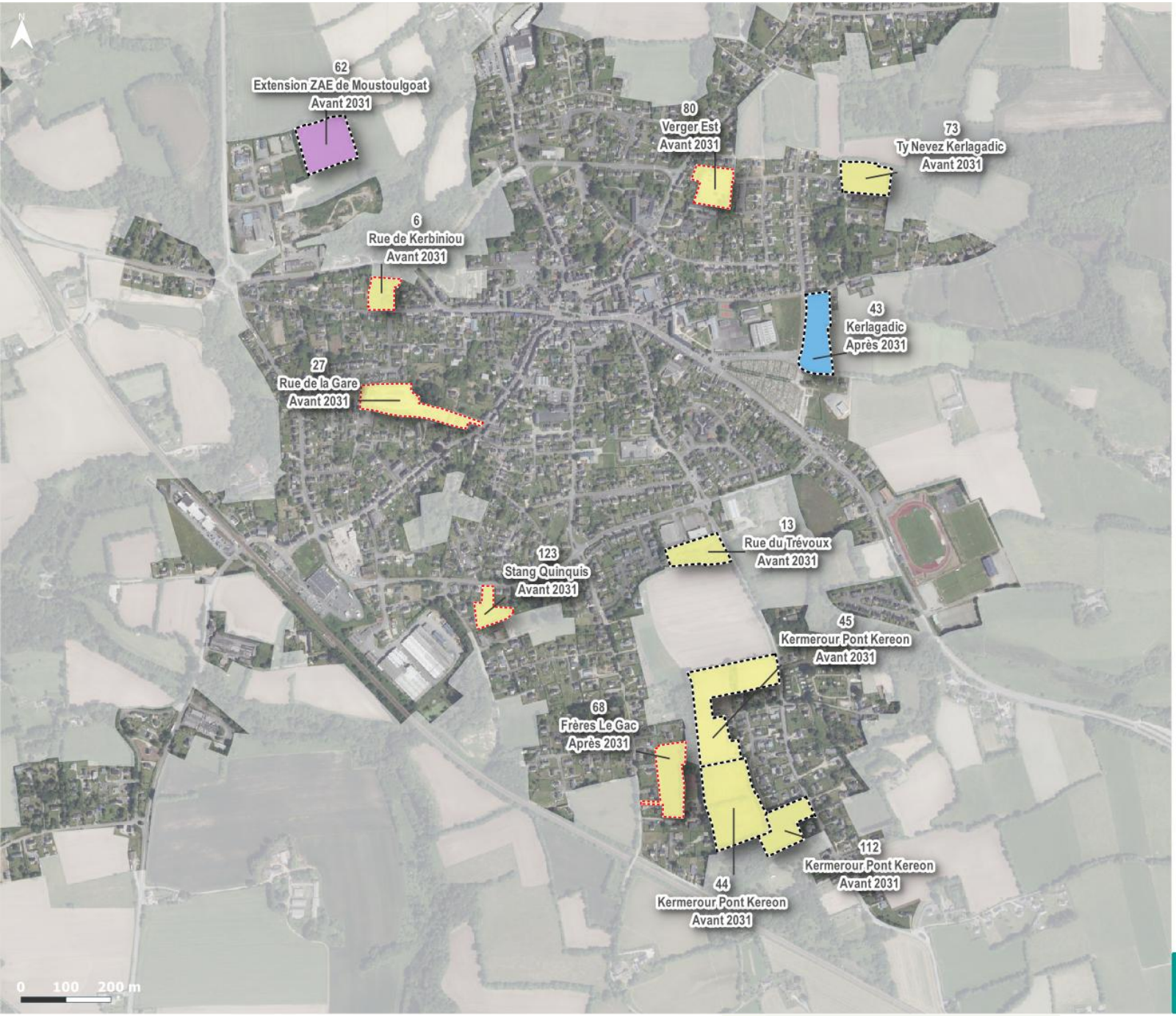
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Bannalec

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

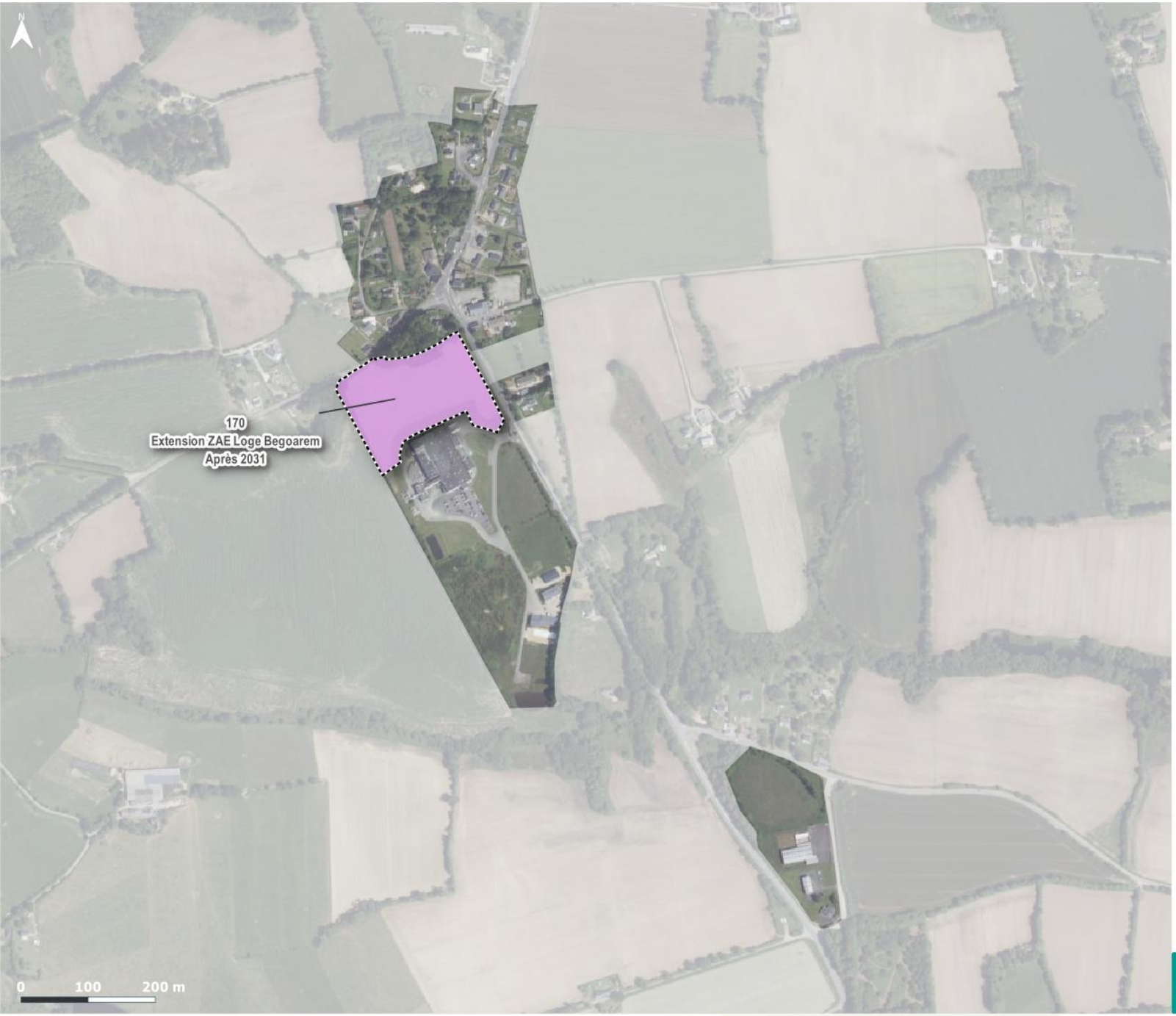
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Bannalec

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Baye

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Clohars-Carnoët

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100200 m

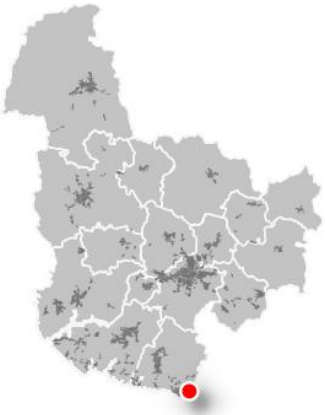
Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aérienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Clohars-Carnoët



Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

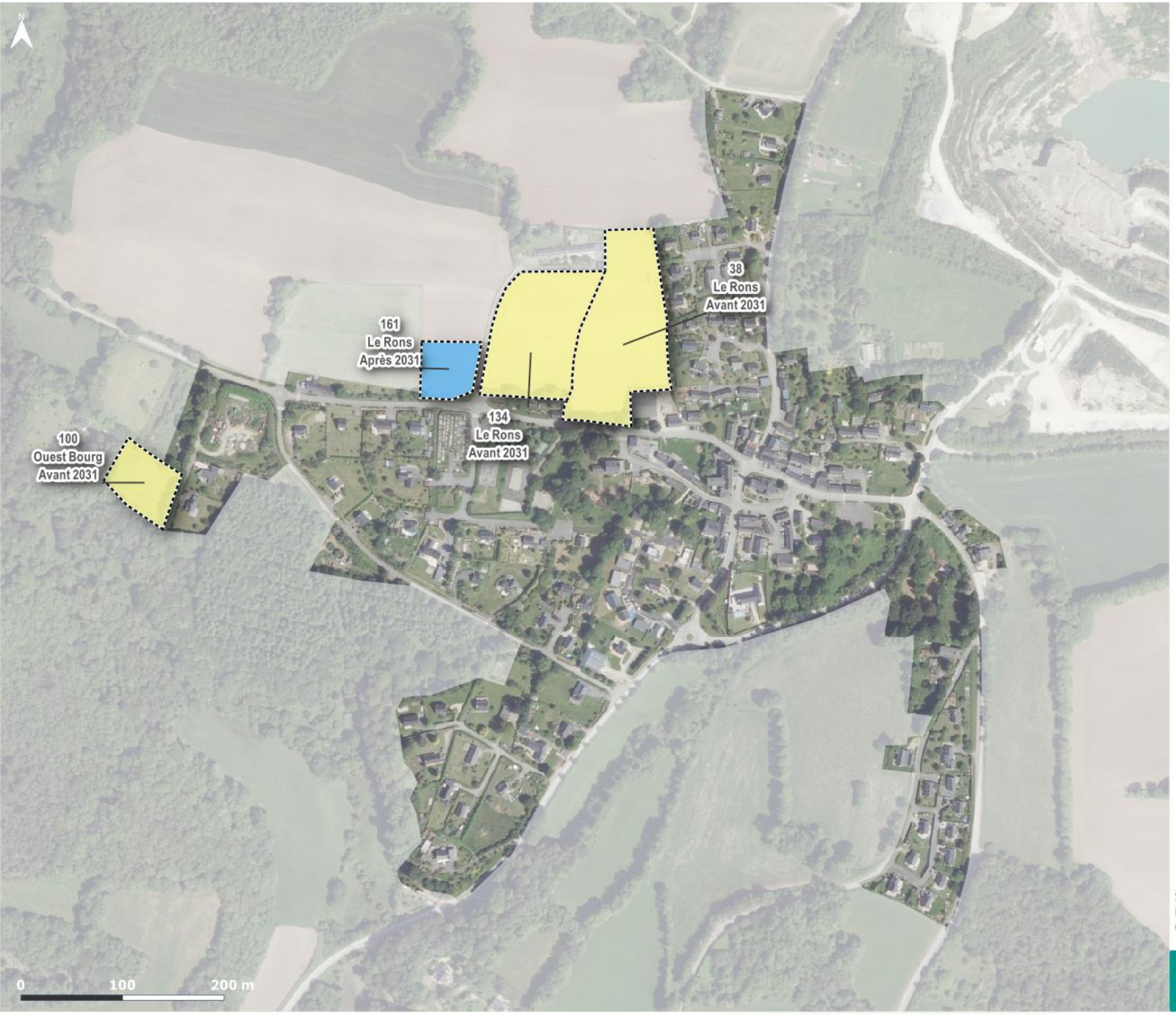
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Guilligomarc'h

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

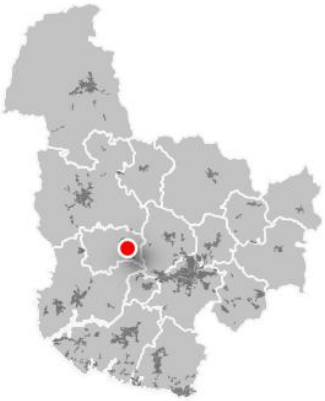
Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Le Trévoux



Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Locunolé

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Locunolé

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Mellac

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

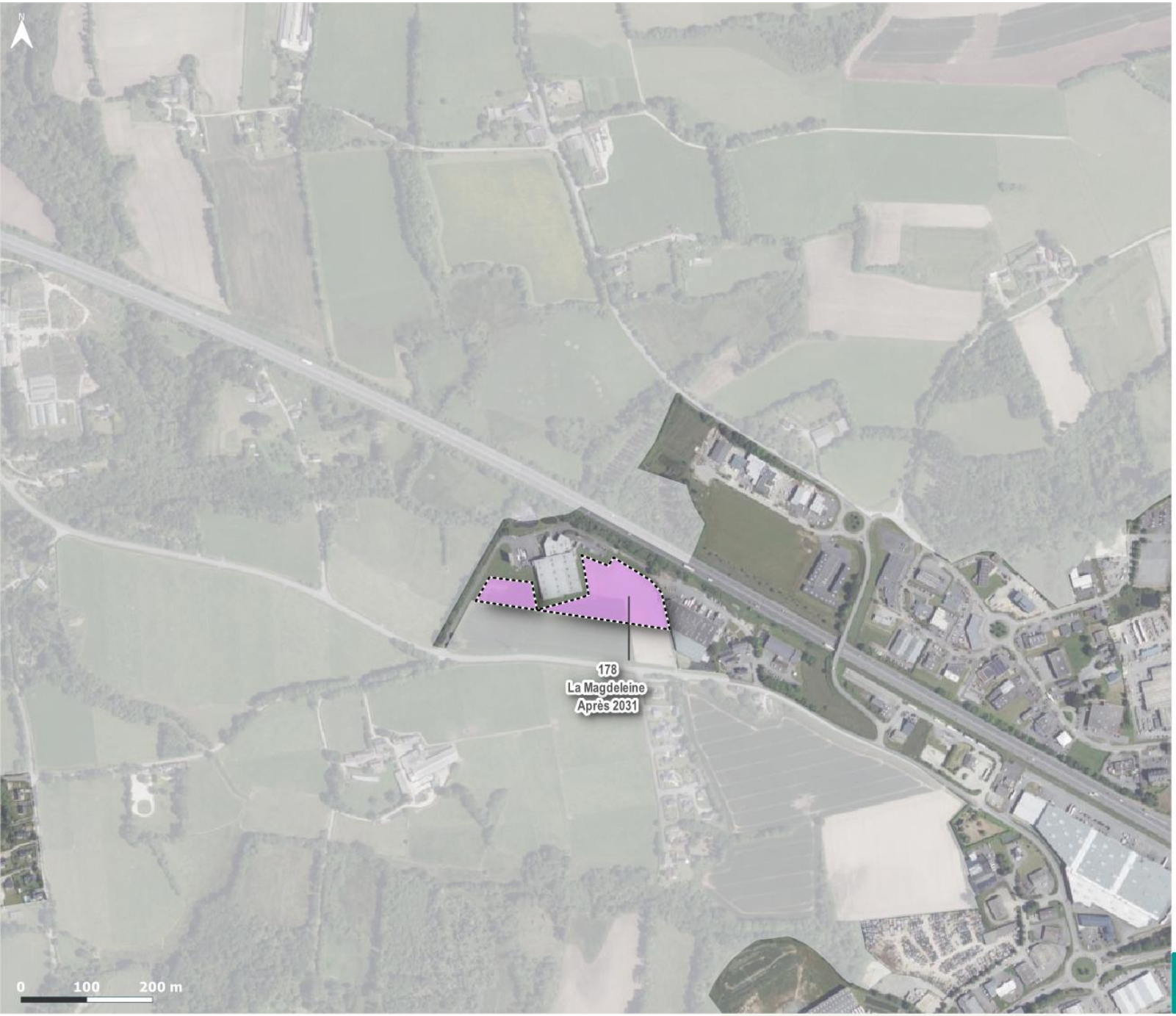
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Mellac

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Moëlan-sur-Mer

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

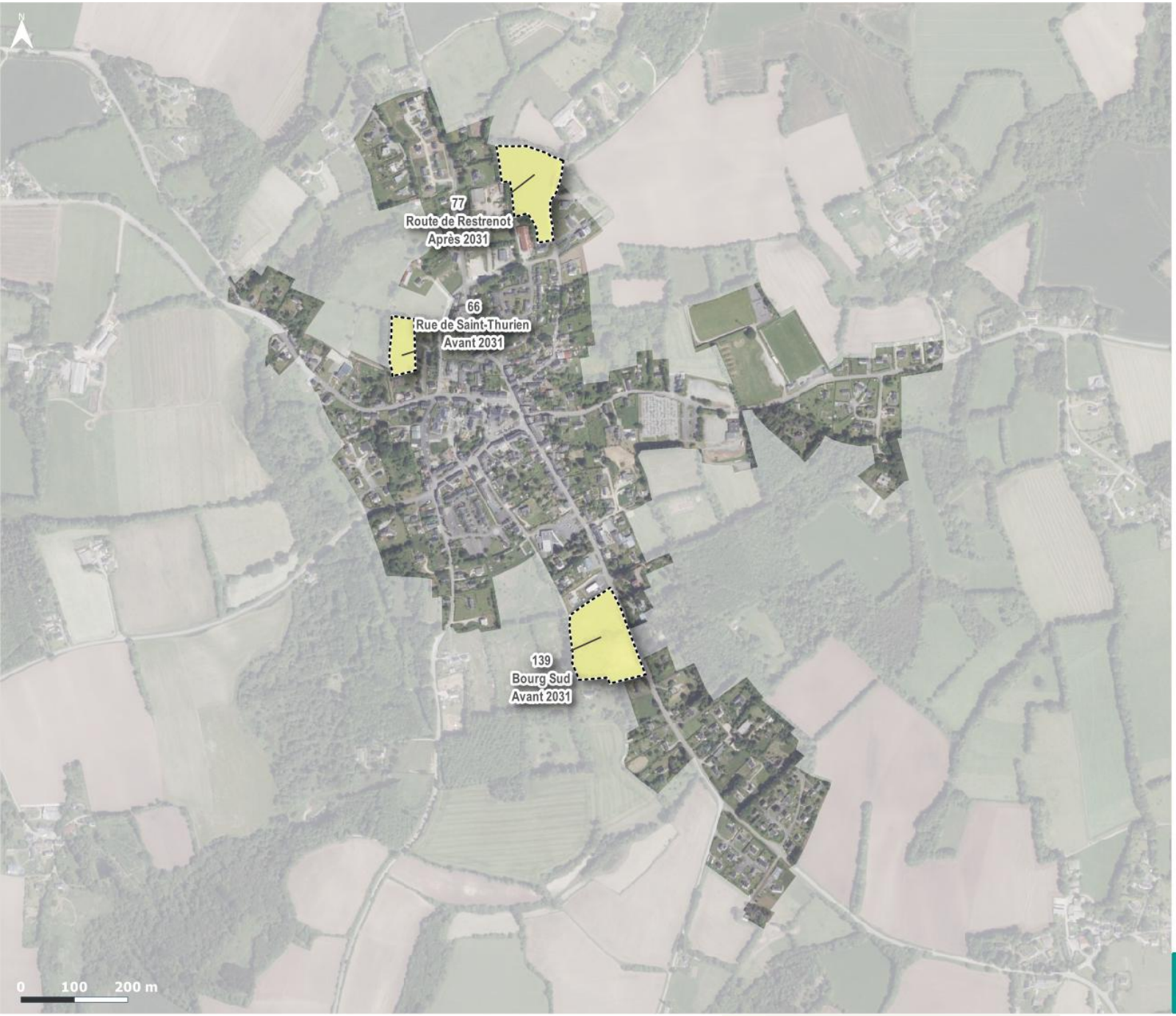
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Querrien

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Quimperlé

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

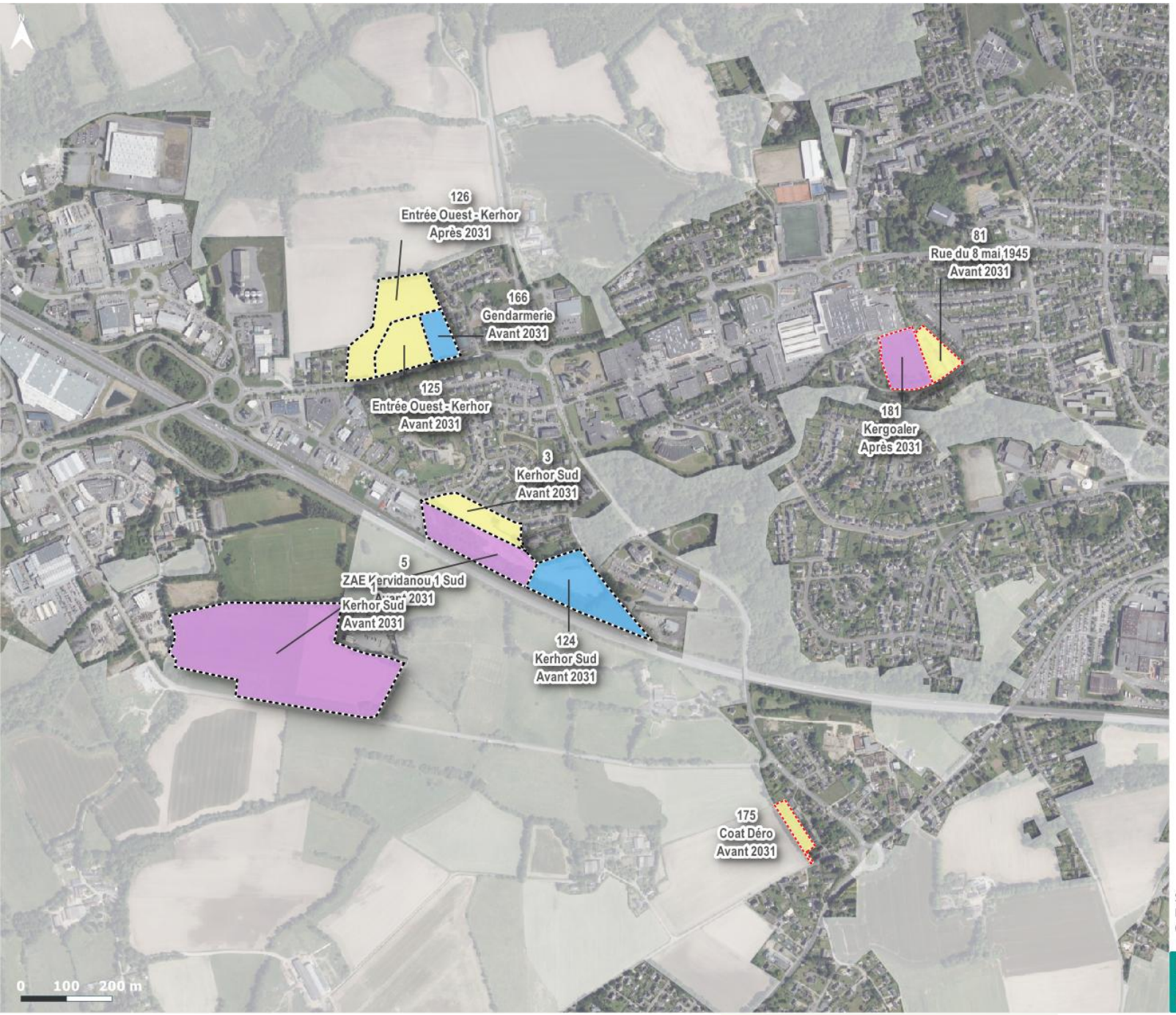
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Quimperlé

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Quimperlé

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Rédéné

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

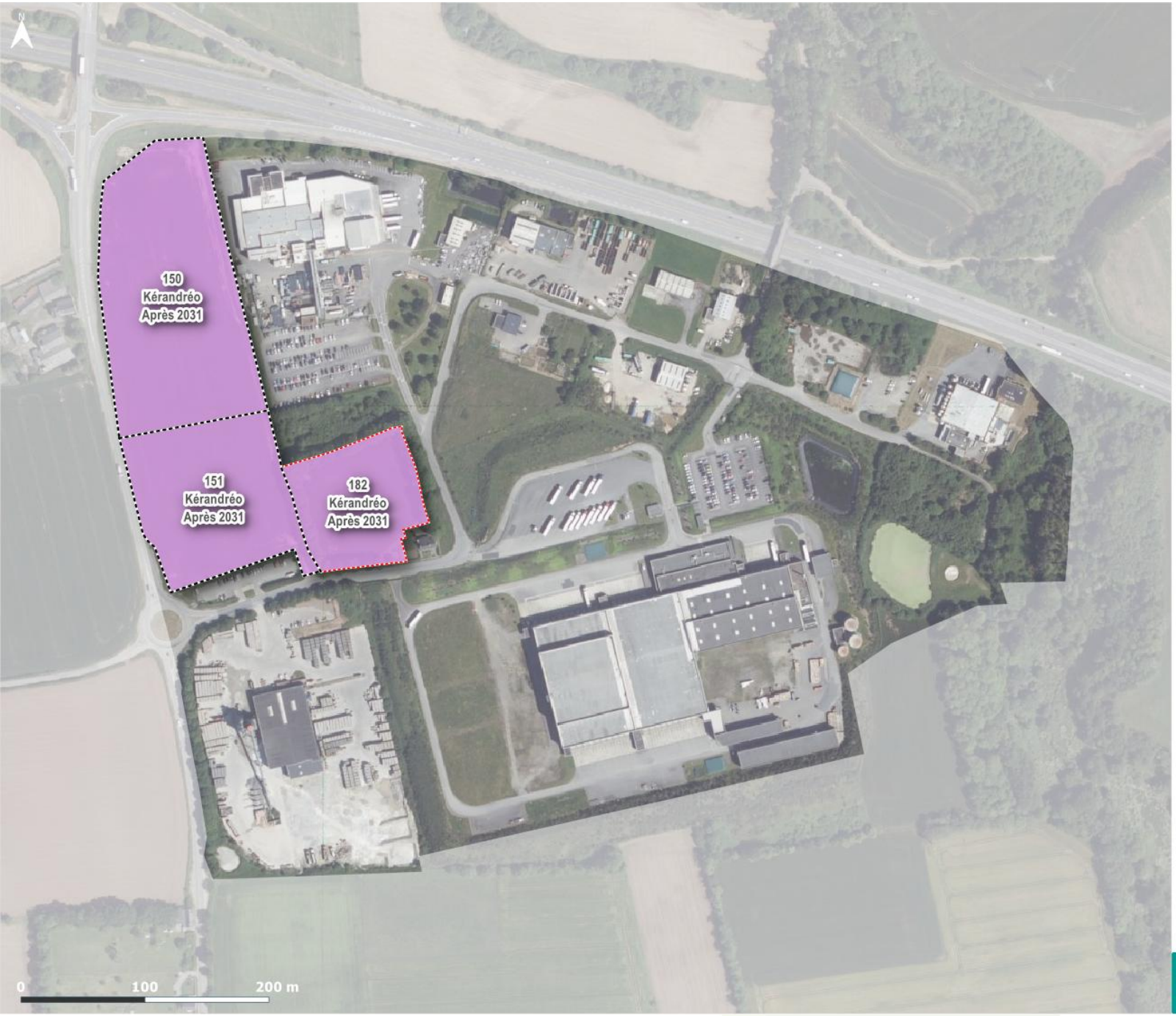
- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal



OAP Sectorielles

Riec-sur-Bélon

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

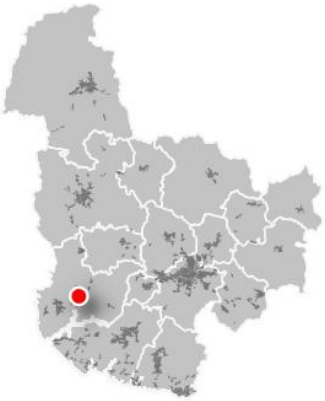
Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Riec-sur-Bélon



Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aérienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Saint-Thurien

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

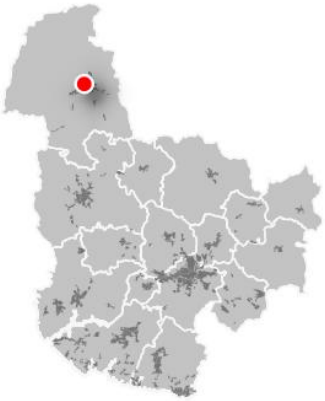
Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Scaër



Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Tréméven

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

OAP Sectorielles

Tréméven

Vocation des OAP

- Habitat
- Économique
- Équipement
- Tourisme

Urbanisation

- OAP en densification
- OAP en extension

Zonage du PLUi

- Zone U

0 100 200 m

Service Aménagement - novembre 2025
Photographie aréienne : IGN 2024
Cadastre : DGFIP 2024

Quimperlé Communauté Kemperle Kumuniezh

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

5

CADRE COMMUN DES OAP MIXTES A DOMINANTE HABITAT

Cadre commun des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Entrepôts ▪ Exploitations agricole et forestière ▪ Centres de congrès et d'exposition ▪ Commerce de gros ▪ Cinéma	▪ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et Commerce de détail : sous réserve d'être mentionné dans les principes de l'OAP. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous réserve d'être mentionné dans les principes de l'OAP. ▪ Restauration et cuisine dédiée à la vente en ligne : 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 ▪ Industrie : sous réserve de ne pas créer de de nuisances pour l'habitat.

B. MIXITE SOCIALE

- Les opérations d'aménagement de 15 logements et plus devront comporter 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.

C. PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement
- Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois sauf si les principes de l'OAP le demande.
- L'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme de 15 logements minimum sauf si les principes de l'OAP en disposent autrement. Les OAP programmant un nombre de logements maximum inférieur à 15 ne sont pas concernées.
- La densité et le nombre de logements sont détaillés avec le schéma d'aménagement. Le nombre de logements et la densité indiqués s'apprécient comme un minimum, néanmoins rien n'empêche de réaliser une densité plus importante et un nombre supérieur de logements. En cas d'incohérence entre la densité nette et le nombre de logements minimum à réaliser, la règle la plus restrictive s'appliquera.
- Des densité plus importantes pourront être visées notamment pour les communes concernées par le seuil de 15 logements par hectares (Scaër, Arzano, Querrien, Saint-Thurien, Guilligomarc'h et Locunolé).
- Les formes urbaines préférentiellement attendues sont détaillées avec le schéma d'aménagement. Néanmoins, cela n'interdit pas d'envisager des formes plus denses.

2. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et ses abords directs. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié. Les essences végétales seront locales de préférence.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés (éventuellement en aires de jeux). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables ou non, ou attiques aménageables.
- Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les constructions d'habitat collectif pourront bénéficier d'un niveau supplémentaire.

- 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 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.

Implantation des constructions

- L'implantation des habitations devront permettre autant que possible les apports solaires dans les pièces de vie. Les pièces techniques (chaufferie, garage, …) seront prioritairement implantées au nord.
- Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques ou privées.
- Les constructions devront s'implanter sur 0 à 2 limites séparatives. En cas de retrait des limites, le recul devra être au minimum de 2 mètres.
- Les règlements et/ou les plans de composition des opérations d'aménagement devront prévoir des accroches pour les constructions cohérentes à chaque projet permettant une implantation harmonieuse des constructions et facilitant la création de logements économes en énergie.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Généralités

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas concernées mais elles devront être implantées discrètement sur le terrain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les constructions annexes de plus de 12m² devront présenter au moins un aspect (soit forme, teinte ou matériau) en cohérence harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Les carports ne sont pas concernés par ces dispositions.

- 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.
- 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.
- 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 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.
- Les conduits de cheminée doivent être mats.

Clôture

- 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'harmonie des réalisations, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées ci-après. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur bahut de faible hauteur).
- 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 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).
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, 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. (Voir page suivante)

- 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 seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques. 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 murs enduits devront l'être des deux côtés.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

À l'échelle du secteur de projet

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- Autant que possible les haies et talus, les bosquets et autres éléments végétaux et paysagers existants au sein des secteurs de projet devront être préservés et intégrés au projet d'aménagement.
- Les voies de dessertes locales feront l'objet d'aménagement qualitatifs (revêtement, bande paysagère, aménagement minéral, murets en pierre, …) pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- 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 cette surface.
- 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.

À l'échelle des lots et des constructions

- Les haies et talus repérés sur le schéma d'aménagement devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés et perméables). Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis la route.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant un talus ou une double haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

D. 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.
- 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 ne sont pas réglementés sur les unités foncières inférieures à 200m².
- Les espaces de pleine terre doivent représenter :

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

D. COEFFICIENT DE BIOTOPE

- Le coefficient de biotope est la valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.
- Pour tout projet de construction nouvelle permettant de créer au minimum 3 logements, calculer 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

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la qualité environnementale et la prévention des risques.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

•Toute construction nouvelle devra observer un recul de 10 mètres le long de tout cours d'eau non recouvert, zone humide, espace boisé classé et boisement à protéger identifiés au règlement graphique. Ce recul ne concerne pas les aménagements, installations, et les annexes de moins de 12 m².

- 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.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 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.
- 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Une approche bioclimatique devra être prise en compte dans les nouvelles constructions.
- Les toitures des constructions devront être conçues et orientées afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques).
- Les équipements de production de chaleur renouvelable (bois, géothermie, solaire) seront priorisés au lieu d'utiliser des combustibles fossiles (fioul, propane).

4. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les principes de la structure viaire figurent sur le schéma d'aménagement.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers. La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour toute nouvelles constructions à destination de logements, jusqu'à 2 nouveaux logements créés, 2 places par logement seront exigées. À partir de 3 nouveaux logements crées, 1,5 place par nouveau logement seront exigées.
- 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 aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Stationnement 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

5. RÉSEAUX

A. EAUX POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des résidences démontables spécifiées à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation, à l'exception des résidences démontables spécifiées à l'article R111-51 du code de l'urbanisme, devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. LES DECHETS

- L'accès à tous au tri des biodéchets à la source doit être facilité. L'aménagement de secteur de compostage individuel ou semi-collectif devra être étudié.
- La collecte des ordures ménagères sera, sauf impossibilité technique, réalisée à chaque point d'entrée/sortie des opérations. Des emplacements adaptés et intégrés dans leur environnement seront ainsi prévus.

E. CHAUFFERIE COLLECTIVE

- Une réflexion sur une alimentation collective d'origine renouvelable pourra être menée.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

6

CADRE COMMUN DES OAP ÉCONOMIQUES

Cadre commun des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les destinations et sous destination non précisées dans le tableau ci-dessous sont autorisées

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Habitation : sauf sous-destination mentionnées dans limitations. ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Commerce et activité de service hors commerce de gros	▪ Logement : Uniquement les locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 30m² et compris dans le volume du bâtiment d'activité.

B. MIXITE SOCIALE

Sans objet

C. PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement.
- Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

2. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

- 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.

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.

Implantation des constructions

- Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Généralités

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- 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.
- 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.

- 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 pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt et 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.

Clôture

- 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 l'OAP thématique insertion architecturale et paysagère des constructions.
- 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 murs enduits devront l'être des deux côtés.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

A l'échelle du secteur de projet

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- 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 cette surface.

A l'échelle des lots et des constructions

- Les haies et talus repérés sur le schéma d'aménagement devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces extérieurs et les accès aux bâtiments devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant un talus ou une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

D. 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.
- 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 ne sont pas réglementés sur les unités foncières inférieures à 200m².
- Les espaces de pleine terre doivent représenter :

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

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la qualité environnementale et la prévention des risques.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Toute construction nouvelle devra observer un recul de 10 mètres le long de tout cours d'eau non recouvert, zone humide, espace boisé classé et boisement à protéger identifiés au règlement graphique. Ce recul ne concerne pas les aménagements, installations, et les annexes de moins de 12 m².
- 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.
- L'aménagement des espaces publics veillera à intégrer des questions de biodiversité dans le respect des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques en trouvant les moyens de maintenir des principes de transparences écologiques (plantations, respect des écosystèmes, …).

A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 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.
- 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les aménagements veilleront à la limitation des nuisances sonores et visuelles.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur.
- 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.

E. ECLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur ne devra pas rayonner vers le ciel (ULOR = 0) et devra impérativement être dirigé vers le bas.
- Sera obligatoirement de technologie LED ou équivalent
- Devra être éteint en période d'inoccupation du site (hors usage de sécurité).

4. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Favoriser une gestion de l'espace public qui assure la sécurité de ses différents utilisateurs (camion, voiture, transport en commun, piétons, vélo, …) au moyen d'aménagement de voirie limitant les risques potentiels de conflits d'usages (liaisons douces, localisation des dessertes en transports en commun non accidentogène, voie dédiée aux vélos, …) et ou d'une organisation et d'un calibrage des voies permettant une hiérarchisation des circulations.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. SIGNALÉTIQUE

- Une réflexion sur la signalétique interne et externe sera intégrée.

C. BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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.
- Une mutualisation des stationnements pourra être envisagée afin de rationnaliser l'espace dévolu aux circulations motorisées.
- La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.
- L'aménagement des parkings ne devra pas compromettre la possibilité d'y implanter des ombrières photovoltaïques.

Stationnement 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.

3. RÉSEAUX

A. EAUX POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les réseaux de distribution d'électricité (câbles et poste de transformation) veilleront dans leur dimensionnement à pouvoir éventuellement recevoir l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

7

CADRE COMMUN DES OAP EQUIPEMENTS

Cadre commun des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les destinations et sous destination non précisées dans le tableau ci-dessous sont autorisées

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Habitat ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Commerce et activité de service ▪ Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

B. MIXITE SOCIALE

Sans objet

C. PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement.
- Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

2. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres communs seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

- Non règlementé

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Généralités

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- 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.
- 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.
- 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 pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt et que si elles sont masques 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.

Clôture

- 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 (haies vives ou mur bahut de faible hauteur).
- 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 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 limitées 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).
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, 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.

- 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 seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques. 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 murs enduits devront l'être des deux côtés.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

À l'échelle du secteur de projet

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- 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 cette surface.

À l'échelle des lots et des constructions

- Les haies et talus repérés sur le schéma d'aménagement devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces extérieurs et les accès aux bâtiments devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant un talus ou une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la qualité environnementale et la prévention des risques.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Toute construction nouvelle devra observer un recul de 10 mètres le long de tout cours d'eau non recouvert, zone humide, espace boisé classé et boisement à protéger identifiés au règlement graphique. Ce recul ne concerne pas les aménagements, installations, et les annexes de moins de 12 m².
- 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.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 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.
- 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Les toitures des constructions devront être conçues et orientées afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques).
- Les équipements de production de chaleur renouvelable (bois, géothermie, solaire) seront priorisés au lieu d'utiliser des combustibles fossiles (fioul, propane).

4. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les principes de la structure viaire figurent sur le schéma d'aménagement.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers. La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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 aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

3. RÉSEAUX

A. EAUX POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. LES DECHETS

- Des emplacements adaptés liés à la collecte sélective des déchets seront aménagés et intégrés dans leur environnement.

E. CHAUFFERIE COLLECTIVE

- Une réflexion sur une alimentation collective d'origine renouvelable pourra être menée.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

8

CADRE COMMUN DES OAP TOURISTIQUES

Cadre commun des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les destinations et sous destination non précisées dans le tableau ci-dessous sont autorisées

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Commerce et activité de service : hors sous destinations mentionnées dans limitations ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics : hors sous destinations mentionnées dans limitations	▪ **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 115m² ▪ **Hébergement hôtelier et touristique** : les constructions et installations liées aux équipements hôteliers et aux colonies de vacances ▪ **Restauration :** les constructions et installations liées et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Autre activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : hors sous destinations mentionnées dans limitations	

B. MIXITE SOCIALE

Sans objet

C. PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement.
- Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

2. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

- 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.

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.

Implantation des constructions

- Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Généralités

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- 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.
- 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.

- 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 pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt et 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 entièrement par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Clôture

- 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 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 limitées 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).
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, 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.

- 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 seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques. 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 murs enduits devront l'être des deux côtés.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

À l'échelle du secteur de projet

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre paysager du site d'équipements.

À l'échelle des lots et des constructions

- Les haies et talus repérés sur le schéma d'aménagement devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces extérieurs et les accès aux bâtiments devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant un talus ou une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

D. 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.
- 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 ne sont pas réglementés sur les unités foncières inférieures à 200m².
- Les espaces de pleine terre doivent représenter :

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

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la qualité environnementale et la prévention des risques.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Toute construction nouvelle devra observer un recul de 10 mètres le long de tout cours d'eau non recouvert, zone humide, espace boisé classé et boisement à protéger identifiés au règlement graphique. Ce recul ne concerne pas les aménagements, installations, et les annexes de moins de 12 m².
- 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.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 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.
- 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Les toitures des constructions devront être conçues et orientées afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques).
- Les équipements de production de chaleur renouvelable (bois, géothermie, solaire) seront priorisés au lieu d'utiliser des combustibles fossiles (fioul, propane).

4. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les principes de la structure viaire figurent sur le schéma d'aménagement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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 aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

3. RÉSEAUX

A. EAUX POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. LES DECHETS

- Des emplacements adaptés liés à la collecte sélective des déchets seront aménagés et intégrés dans leur environnement.

E. CHAUFFERIE COLLECTIVE

- Une réflexion sur une alimentation collective d'origine renouvelable pourra être menée.

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

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

9

CADRE COMMUN DES OAP TOURISTIQUES en lien avec les campings

Cadre commun des perspectives d'aménagement des zones « à urbaniser »

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

A. MIXITE FONCTIONNELLE

- Les destinations et sous destination non précisées dans le tableau ci-dessous sont autorisées

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Exploitation agricole et forestière ▪ Commerce et activité de service : hors sous destinations mentionnées dans limitations ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics : hors sous destinations mentionnées dans limitations	▪ **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 ▪ **Hébergement hôtelier et touristique** : uniquement les constructions et installations nécessaires aux campings ▪ **Restauration :** les constructions et installations liées et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
Les destinations et sous destinations suivantes sont **interdites**	Les destinations et sous destinations suivantes **sont autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
▪ Autre activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : hors sous destinations mentionnées dans limitations	

B. MIXITE SOCIALE

Sans objet

C. PROGRAMMATION ET FORMES URBAINES

- L'urbanisation du secteur est soumise à une opération d'aménagement.
- Il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois. L'aménagement du secteur pourra se faire par tranche. Dans ce cas, plusieurs autorisations pourront être déposées, correspondant à chacune des tranches.

2. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

- 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.

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.

Implantation des constructions

- Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE

Généralités

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- 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.
- 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.

- 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 pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière et pour les bâtiments à destination d'industrie et d'entrepôt et 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 entièrement par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Clôture

- 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 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 limitées 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).
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, 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.

- 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 seul sont interdites en limite des voies et emprises publiques. 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 murs enduits devront l'être des deux côtés.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

À l'échelle du secteur de projet

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- Autant que possible les haies et talus, les bosquets et autres éléments végétaux et paysagers existants au sein des secteurs de projet et en bordure devront être préservés et intégrés au projet d'aménagement.
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre paysager du site d'équipements.

A l'échelle des lots et des constructions

- Les haies et talus repérés sur le schéma d'aménagement devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces extérieurs et les accès aux bâtiments devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant un talus ou une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer une interface végétale entre la zone bâtie et la zone agricole.

D. 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.
- 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 ne sont pas réglementés sur les unités foncières inférieures à 200m².
- Les espaces de pleine terre doivent représenter :

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

3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

L'OAP thématique énergie, climat et continuités écologiques des constructions apporte des recommandations et des visuels sur l'application des dispositions sur la qualité environnementale et la prévention des risques.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Toute construction nouvelle devra observer un recul de 10 mètres le long de tout cours d'eau non recouvert, zone humide, espace boisé classé et boisement à protéger identifiés au règlement graphiqu. Ce recul ne concerne pas les aménagements, installations, et les annexes de moins de 12 m².
- 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.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 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.
- 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.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pas de contrainte particulière

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions veilleront à prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Les toitures des constructions devront être conçues et orientées afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires (photovoltaïques et/ou thermiques).
- Les équipements de production de chaleur renouvelable (bois, géothermie, solaire) seront priorisés au lieu d'utiliser des combustibles fossiles (fioul, propane).

4. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Les principes de la structure viaire figurent sur le schéma d'aménagement.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences, de l'accessibilité, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

B. BESOIN EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 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 aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

3. RÉSEAUX

A. EAUX POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITÉ ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

D. LES DECHETS

- Des emplacements adaptés liés à la collecte sélective des déchets seront aménagés et intégrés dans leur environnement.

E. CHAUFFERIE COLLECTIVE

- Une réflexion sur une alimentation collective d'origine renouvelable pourra être menée.