

Approbation
16 mars 2017

Exécutoire le
18 mars 2017

Modifié le
19 avril 2018

CHAPITRE 4.2

RÈGLEMENT ÉCRIT

4.2

PLU

4. Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME

QUIMPER

quimper.bzh

AGIR POUR SA VI(LL)E

VILLE DE QUIMPER

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	3
LEXIQUE ET INDICES	4
TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
ARTICLE 2 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4: DISPOSITIONS GÉNÉRALES COMMUNES AUX ZONES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	13
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES SPÉCIFIQUES À CERTAINES ZONES.....	16
ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS	17
TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	18
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	73
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	93
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	104
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	126
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	136
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	150
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICÉS "B"	165
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICÉS "B" SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU ZONAGE.....	166
TITRE IV : ANNEXES	195
CODE DE L'URBANISME- EXTRAITS.....	196
GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME, POUR ASSURER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSÉS AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	198
CLASSEMENT DES VOIES DEPARTEMENTALES POUR L'APPLICATION DES REGLES DE RECOL PREVUES PAR LES ARTICLES 6 DU REGLEMENT	202
CARTOGRAPHIE DES VOIES CONCERNÉES PAR LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 111-6	203
SECTEURS DE MIXITÉ SOLCIALE ET ZONES D'EXCLUSION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151 - 15 DU CODE DE L'URBANISME	204
LIMITES D'AGGLOMÉRATION AU SENS DU CODE DE L'URBANISME.....	205

LEXIQUE ET INDICES

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord.

ADOSSEMENT : L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à une construction existante.

ALIGNEMENT : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. L'alignement sert notamment de référence pour la détermination du recul des constructions. Pour cette détermination les limites latérales des voies privées sont également qualifiées d'alignement par le présent règlement.

ANNEXE : Construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et qui lui est ou non accolée.

ATTIQUE : Dernier niveau d'un bâtiment situé en retrait par rapport aux façades de ce dernier.

CELLULE COMMERCIALE : Local essentiellement destiné à accueillir du public afin de lui proposer la vente de biens et/ou de services. Ce local peut être isolé ou être situé dans une galerie commerciale et/ou une zone commerciale regroupant plusieurs cellules commerciales. La surface de la cellule correspond à la surface de plancher affectée à l'activité en intégrant ses locaux accessoires et notamment ses réserves éventuelles.

CŒUR DE QUARTIER : Cette appellation utilisée dans les O.A.P. correspond aux secteurs ayant vocation à accueillir les plus fortes densités de logements et où seront concentrées les activités de commerces, de services et d'équipements nécessaires à la vie du quartier.

COURS D'EAU : Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant une majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

EGOUT DU TOIT : Ouvrage situé à la base d'un versant de toiture et destiné à recueillir les eaux de pluie de ce dernier afin de les évacuer.

EMPRISE AU SOL : Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENCORBELLEMENT : Elément en saillie par rapport au plan de façade.

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

EXTENSION MESUREE OU LIMITEE: Au sens du présent règlement constitue une extension d'importance mesurée ou limitée une extension qui n'a pas pour effet d'accroître de plus de 30% l'emprise au sol du bâtiment d'origine. L'importance de cette extension s'apprécie par rapport aux caractéristiques du bâtiment d'origine à la date d'approbation de la dernière révision du présent document d'urbanisme.

FACADE : Chacune des faces extérieures d'un bâtiment.

FAITAGE : Partie sommitale d'un ou de plusieurs pan(s) de toiture.

OAP : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

PPRI : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation délimite les zones exposées au risque d'inondation lié au débordement des rivières et définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être appliquées sur les secteurs concernés.

PUISARD : Puits destiné à la récupération et à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

STECAL : Les zones agricoles (A) et naturelles (N) peuvent comporter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités susceptibles de recevoir des constructions autres que celles normalement admises dans ces zones.

TERRAIN NATUREL : Niveau du terrain existant avant les éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

voie : Espace aménagé pour permettre la circulation des véhicules et des personnes et desservant plusieurs propriétés.

INDICES

A(e) : secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

A(cr) : périmètre du secteur protégé, en raison de la richesse du sous-sol, du site d'extraction de la carrière de Kervrahu.

N(l) : secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

(in) : secteurs soumis à risques connus d'inondation, qui font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

(D) : secteurs correspondant au bassin versant du Frout sur lesquels le PPRI prescrit des mesures afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation.

(p) : secteurs correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine.

(b) : secteurs dans lesquels les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables (Barnier) en raison de la mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques.

(oap) : périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

(st) : secteurs dans lesquels aucune obligation de réaliser des aires de stationnement n'est imposée pour les activités.

(cd) : secteurs dans lesquels le commerce de détail est autorisé.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

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

Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R. 111-19 et R111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont pas applicables dans les Sites Patrimoniaux Remarquables .Les dispositions des articles R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (sites et vestiges archéologiques) et R 111-20 à R 111- 26 du code de l'urbanisme demeurent applicables.

2. Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment celles concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol et dont le champ d'application est reporté sur les plans des servitudes;
- les zones interdites au camping et stationnement des caravanes, en application des articles R. 111-32 à R. 111-43 du code de l'urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains et aux servitudes d'ordre privé prévues notamment par le code civil ;
- les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du code de la construction et de l'habitation ;
- la réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol telle que celle en vigueur en matière d'établissements classés ;
- la réglementation sur la publicité les enseignes et les préenseignes ;
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application ;
- l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-14444 du 31 décembre 1992 ;

- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex) » ;
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ». ;
- la prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - décret 86-192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie» ;
 - article R.111-4 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

3. Sont reportés sur le plan de zonage les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté lorsque ces dernières existent.

4. Sont joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme :

- la liste des emplacements réservés mentionnés à l'article R 151-34 avec leur destination, leur superficie et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets tels que désignés par l'article R.151-53 du code de l'urbanisme ;
- la liste des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal ;
- les périmètres des Zones de Présomption de Prescription Archéologique délimités par l'arrêté N° ZPPA -2015-0328 du Préfet de la région Bretagne du 18 juin 2015 ;

- le dossier de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Quimper (AVAP), aire transformée en Site Patrimonial Remarquable du fait des dispositions de la loi LCAP du 7 juillet 2016. Ce dossier comporte notamment un règlement et des documents graphiques ;
- le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Quimper-Pluguffan établi en application de l'article L.112-6 du code de l'urbanisme ;
- les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n° 97-1955 du 10 octobre 1997 revisé le 17 décembre 2004 et le 10 juillet 2008 et relatif au phénomène de l'inondation ;
- le Porter à connaissance du Préfet du Finistère concernant les zones soumises au risque de submersion marine et sur les conséquences qui en découlent en termes de maîtrise de l'urbanisation ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement ;
- le règlement local sur la publicité les enseignes et les préenseignes.

5. Sont également reportés à titre d'information sur les documents joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme :

- les zones de préemption des périmètres sensibles ;
- les éléments relatifs au droit de préemption urbain ;
- le périmètre d'interdiction de stationnement de caravanes approuvé par arrêté municipal N° 605.002 du 11 janvier 2005 en application des articles R. 111-39 et R. 111-43 du code de l'urbanisme ;
- les bois et forêts relevant du régime forestier;
- les éléments relatifs au droit de préemption urbain des espaces naturels sensibles ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ;
- le périmètre d'agglomération ;
- les secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L 125-6 du code de l'environnement lorsque ces secteurs existent ;
- l'inventaire des cours d'eau ;
- la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines

Il s'agit des zones suivantes :

- la zone UH : comprenant le secteur UHa, UHb, UHc ;
- la zone UA : comprenant les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd,
- la zone UL : comprenant le secteur ULn
- la zone UF ;
- la zone UE : comprenant les secteurs UEc, UEi, UEe, UEt UEp et UEs

Ces zones correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser AU: comprenant les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUe et 2AU.

Ces zones correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU, assortie d'un indice en fonction de sa vocation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3. Les zones agricoles

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont principalement admis, sous conditions, dans ces zones :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les changements de destination de bâtiments désignés par une étoile sur les documents graphiques du présent règlement dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A l'intérieur des zones A ont été délimités en application des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme trois secteurs A (e) de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ces secteurs correspondent à des sites supportant des activités dépourvues de lien avec l'activité agricole mais qu'il convient de préserver et qui doivent disposer d'une possibilité de développement de modification et de mise aux normes de leurs constructions et installations.

La zone A comporte également un secteur indiqué (cr) correspondant au périmètre du secteur protégé, en raison de la richesse du sous-sol, du site d'extraction de la carrière de Kervrahu.

4. Les zones naturelles

Sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Sont principalement autorisées, sous conditions, en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sous ces réserves, les secteurs N(l), qui ont été délimités dans les zones N en application des dispositions prévues par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et qui constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), peuvent recevoir, sous conditions, des équipements collectifs destinés à des activités de sport, de tourisme et de loisirs ;
- les changements de destination de bâtiments désignés par une étoile sur les documents graphiques du présent règlement dès lors notamment que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 4 : Dispositions générales communes aux zones applicables sur l'ensemble du territoire communal

La reconstruction à l'identique des immeubles détruits par suite d'un sinistre est admise dans l'ensemble des zones sauf dispositions contraires prévues par la réglementation spécifique applicable dans les zones de danger.

A l'intérieur des zones sont délimités sur les documents graphiques des secteurs indicés (in), soumis à risques connus d'inondation, qui font l'objet de prescriptions particulières précisées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) valant servitude d'utilité publique et approuvé par arrêté préfectoral n° 2004-1653 du 17 décembre 2004. Ce Plan de Prévention des Risques liés au débordement des rivières et cours d'eau composé d'une note de présentation, de cartes et d'un règlement, figure dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur de ces mêmes zones sont également délimités sur les documents graphiques des secteurs indicés (D), correspondant au bassin versant du Frout sur lequel l'extension de l'urbanisation est de nature à aggraver les risques d'inondation. Sur ces secteurs indicés (D), les constructions et aménagements se trouvent donc assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin notamment de limiter les nouveaux apports d'eaux pluviales générés par les opérations.

A l'intérieur des zones sont également représentés en bleu sur les documents graphiques des secteurs potentiellement soumis à un risque de submersion marine. Dans ces secteurs les dispositions prévues par l'article R111-2 du code de l'urbanisme permettent, si nécessaire, de refuser les constructions, installations et aménagements prévus en zone de risque fort et de les soumettre à des prescriptions spéciales dans les zones soumises à des risques moyens ou faibles. Les catégories de zones de risques (forts, moyens ou faibles) sont délimitées sur le plan de zonage des zones potentiellement soumises au risque de submersion marine. Ce plan, dont les données peuvent être affinées par une confrontation avec les réalités topographiques de terrain, est accompagné d'une notice technique explicative. Ces deux documents sont joints aux documents graphiques du PLU.

La mise en œuvre de l'article R111-2 dans les zones potentiellement soumises au risque de submersion marine sera effectuée sur la base des préconisations du guide d'application de cet article dans ces zones, guide joint au Porter à connaissance, par le Préfet du Finistère et figurant en annexe au présent règlement. Ce guide constitue une aide à la décision. Les principes fondamentaux et les exemples d'application de ce guide ne sont en conséquence ni exhaustifs, ni normatifs. Dans tous les cas la réalité topographique des lieux et les caractéristiques des projets, notamment altimétriques, seront prises en compte pour l'appréciation du risque et la mise en œuvre des dispositions de l'article R111-2 précité.

A l'intérieur des zones certains secteurs sont également soumis à la fois à un risque d'inondation lié au débordement des rivières et cours d'eau et à un risque potentiel de submersion marine. Dans ces secteurs sont à la fois applicables les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et les préconisations du guide précité portant sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme dans les zones soumises au risque de submersion marine. En cas de divergence entre ces deux documents seules les dispositions les plus restrictives applicables au projet seront mises en œuvre en tenant compte de la réalité topographique des lieux et des caractéristiques, notamment altimétriques, des projets.

A l'intérieur des zones sont également délimités des secteurs indicés (p) correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine. Ne peuvent être autorisées dans ces secteurs que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée et compatibles avec les mesures de protection de ces captages définies par arrêté préfectoral pour le secteur correspondant. Ces arrêtés préfectoraux et leurs annexes figurent également dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des zones peuvent également être délimités des secteurs indicés (b) dans lesquels les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies par le présent règlement pour l'urbanisation de ces secteurs en application de l'article L111-8 du code précité.

A l'intérieur des zones sont également délimités sur les documents graphiques de zonage :

a) Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

b) Les éléments paysagers ou patrimoniaux à protéger et à mettre en valeur visés à l'article L151-19 du code précité.

Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

Concernant les éléments paysagers :

Le PLU identifie les haies et les boisements ayant un caractère paysager remarquable. Dans tous les cas, le caractère boisé préexistant devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés. La restitution devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments préexistants et être à minima de même qualité et de même importance que ces éléments initiaux impactés par les travaux.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou pour permettre le passage ou le réaménagement de voies ou de réseaux.

Concernant les éléments bâtis patrimoniaux :

- les travaux sur les éléments bâtis protégés repérés sur les documents graphiques par une étoile ou un triangle ne devront pas être de nature à porter atteinte à la valeur patrimoniale de ces éléments ;
- ces travaux devront ainsi avoir pour objet essentiel la préservation et la mise en valeur de ces éléments. Les travaux de réhabilitation, de modification, d'extension devront ainsi respecter l'esprit et les grands principes de l'architecture d'origine du bâti concerné.

c) Les zones humides dans lesquelles sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés ;
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles ;

- les constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum. La mise en œuvre des mesures compensatoires devra être réalisée selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de l'Odet conformément aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

d) Les emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

Sur les terrains concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.

e) Les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme

5Ces périmètres recouvrent celui des zones 1AU et des secteurs indicés (oap) situés en zone UA et UE. Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces périmètres doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation qui ont été définies pour ces secteurs et qui figurent en annexe au présent règlement et de ses documents graphiques. Au sein de ces secteurs il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 5 : Dispositions générales spécifiques à certaines zones

A l'intérieur de la zone UA sont délimités des secteurs indicés (st) dans lesquels aucune obligation de réaliser des aires de stationnement n'est imposée pour les activités.

A l'intérieur des zones UA sont délimités des secteurs indicés (cd) dans lesquels le commerce de détail est autorisé.

A l'intérieur des zones UA peuvent également être délimités des secteurs indicés (oap) dans lesquels des Orientations d'Aménagement et de programmation ont été définies par le règlement et ses documents graphiques.

A l'intérieur des zones A et N les documents graphiques identifient par une étoile les bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant, faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme et par le règlement de ces zones.

A l'intérieur des zones A et N ont été délimités en application des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Ces secteurs correspondent à des sites supportant des activités dépourvues de lien avec les activités agricoles ou sylvicoles mais qu'il convient néanmoins de préserver et qui doivent disposer d'une possibilité de développement de modification et de mise aux normes de leurs constructions et installations.

Dans le périmètre des lotissements créés dans les zones urbaines et à urbaniser le respect du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non au regard de l'ensemble du projet ceci en application de la possibilité de dérogation offerte en la matière par les dispositions prévues par l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Dans certains secteurs situés dans les zones urbaines et dans les périmètres des OAP le règlement peut imposer en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme la réalisation d'un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux lors de la réalisation d'un programme de logements.

Article 6 : Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles expressément prévues

par le code de l'urbanisme et seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront, le cas échéant, être admises, ceci conformément aux dispositions prévues par l'article L 152-3 de ce même code.

TITRE II : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

Règlement applicable à la zone UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UH correspond au centre historique dont il convient de préserver le caractère. Elle est destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation.

La zone UH comprend les secteurs UHa, UHb et UHc dans lesquels des hauteurs maximales différentes ont été fixées pour les constructions afin de préserver l'homogénéité du tissu urbain concerné.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. L'ouverture ou l'extension de carrières.
2. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol ou aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics, ouvrages de lutte contre les inondations ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
3. La démolition des immeubles à conserver, indiqués aux documents graphiques, sous réserve de vétusté du gros œuvre ou d'impossibilité de mise aux normes pour intervention sur le bâti ou la parcelle.
4. Le camping et le stationnement des caravanes à l'exception des caravanes liées aux manifestations culturelles ou sportives aux foires ou aux marchés ou aux fêtes foraines pendant la durée de ces manifestations et des caravanes nécessaires à la conduite et au gardiennage des chantiers pendant la durée de ces derniers.
5. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du présent règlement.
6. La destruction des éléments paysagers ou patrimoniaux repérés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des dispositions de l'article UH 1, toutes les occupations et utilisations des sols sont admises, y compris le commerce de détail, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et du tissu urbain environnant.

Toute opération conduisant à la création de plus de 30 logements en une ou plusieurs phases devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. La zone UH étant située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'urbanisme.
6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indiqués (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement .

7. A l'intérieur de la zone UH, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les terrains concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.

Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être recherchées et mises en œuvre sauf impossibilité technique.

3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet.

4. Electricité

Le réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain ou en réseau de façade du type site.

Les projets devront être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante.

5. Télécommunications

Les réseaux seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU

1. Règle générale

Les constructions seront édifiées à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes, ou à créer. Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

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

2. Cas particuliers

Les constructions pourront être édifiées en totalité ou partiellement en retrait de l'emprise publique ou de la voie dans les cas suivants :

- lorsque les constructions voisines ont un recul différent par rapport à l'emprise publique ou à la voie. Le recul de la construction nouvelle devra, dans ce cas, être conforme à celui de l'une des constructions voisines immédiates ou correspondre à une distance intermédiaire entre les deux reculs pour rattraper la différence d'alignement ;
- à l'angle de deux voies un recul maximal de 5 mètres pourra être admis par rapport à ces voies ou à l'une de ces voies pour dégager une perspective ou la visibilité au niveau du carrefour. La continuité du bâti devra toutefois, dans ce cas, être assurée par la mise en place d'une clôture en bordure de voie ;
- en bordure de la rivière Le Steïr, dans son tronçon situé au nord du Pont Médard, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite naturelle des berges. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux installations de captage et prises d'eau ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations qui pourront être établis jusqu'en limite des berges. Ce recul n'est également pas applicable aux extensions limitées de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans ces deux derniers cas être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- pour permettre la mise en valeur ou le dégagement d'éléments bâties de qualité, notamment :
 - niches,
 - poteaux corniers,
 - fenêtres d'angle, de pignon,
 - sculptures.

Le recul des constructions devra, dans ce cas, correspondre au recul nécessaire pour assurer ce dégagement sans pouvoir excéder 5 mètres :

- pour permettre l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique, l'alignement futur se substituant, dans ce cas, à l'alignement actuel de la voie ou de l'emprise publique ;
- pour permettre l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction d'origine ;
- en bordure du domaine de la S.N.C.F. Les constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins trois mètres par rapport à cet alignement, ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées.

3. Limites d'application

Les règles de recul s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sans préjudice toutefois des règles de saillie sur le domaine public.

Ne sont également pas pris en compte les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite de 1,20 mètre de dépassement, sans préjudice, toutefois, des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas pris en compte les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement, sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas prises en compte les rampes¹ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

¹ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE²

1. Règle générale

a) Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre ; si la construction ne jouxte pas une limite séparative, elle doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse à la règle définie par l'article UH 10-1. En cas d'application de ce recul, la continuité du bâti devra être assurée en bordure de voie ou d'emprise publique par la mise en place d'une clôture.

b) Par rapport aux limites de fond de parcelle

Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UH 10-1.

2. Limites d'application des règles d'implantation

Ces règles s'appliquent au corps principal des constructions , hors versants des toitures , les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, garde-corps, pare-vues, pare-soleil, corniches et panneaux solaires n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sur la marge minimale de recul définie à l'article UH 7-1 ci-dessus.

Ne sont également pas pris en compte les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur la marge de recul définie à l'article UH 7-1 précité.

Ne sont également pas prises en compte les rampes³ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, et notamment les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment) pourront être établis en limite séparative de propriété ou à une distance d'au moins trois mètres par rapport aux limites séparatives, indépendamment des dispositions prévues par l'article UH 10-1.

² Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article UH 6 du présent règlement.

³ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

3. Cas particuliers

- L'extension ou la modification des constructions existantes ne répondant pas aux règles d'implantation visées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.
- Le recul d'au moins trois mètres fixé par l'article UH7-1 pourra être exceptionnellement porté à au moins 2 mètres pour permettre l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension ne devra pas excéder 3 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîte.
- Les reculs pourront également être différents de ceux prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Règle générale

Les bâtiments doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

2. Cas particuliers

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, les caractéristiques des baies pourront être conformes à celles du bâtiment d'origine à défaut de respecter celles fixées ci-dessus.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter la règle suivante : sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la demi-différence d'altitude de ces deux points diminuée de 3 mètres (voir schémas et formule d'application ci-après).

Cette prescription concerne uniquement les limites séparatives à l'extérieur d'une bande de 15 mètres définie par rapport à l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) et exclut les limites séparatives à l'intérieur de cette bande de 15 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.

2. Hauteur maximale absolue

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, la hauteur maximale des constructions, calculée à partir du sol de la propriété concernée, est égale à :

SECTEUR	EGOUT DU TOIT OU ACROTERE	FAITAGE
UHa	7,5 m	13 m
UHb	11 m	17 m
UHc	13 m	20 m

3. Cas particuliers

- a) Des égouts de toiture secondaires pourront être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées par l'article UH 10-2 s'ils s'inscrivent dans les pans formés par les versants de toute toiture ayant un faîte et un égout principal conformes aux dispositions de l'article UH 10-2.
- b) Des égouts de toiture et des acrotères pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées à l'article UH 10-2 si ces égouts et acrotères sont situés sur un ou des volumes formant une ou des saillies de toiture et s'ils s'inscrivent dans le gabarit formé par le pan de la toiture concernée et les droites partant de son faîte pour recouper la projection verticale du plan de façade à 1,70 mètre au-dessus de la ligne d'égout de cette dernière autorisée en application de l'article précité.

La longueur des égouts et acrotères ainsi créés ne devra excéder 50 % de la longueur totale de la façade concernée.

- c) Les dispositions des alinéas a et b ci-dessus ne permettent pas de déroger à l'article UH 10-1 du règlement.
- d) Les dispositions des articles UH 10-1 et UH 10-2 ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre ou lorsqu'elles sont incompatibles avec la préservation du caractère architectural d'une construction qui ferait l'objet d'une modification d'une réhabilitation, d'une rénovation ou d'une extension. Dans ces cas, les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîte ne devront pas excéder celles de la construction préexistante.

- e) Les dispositions des articles UH 10-1 et UH 10-2 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées et aux dispositifs de ventilation, garde-corps et aux panneaux solaires, ainsi qu'aux constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, et notamment les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).
- f) Des hauteurs supérieures à celles fixées par l'article UH 10-2 pourront être autorisées pour permettre des extensions, des transformations, des restructurations, des mises aux normes de bâtiments publics ou affectés à des services publics ceci sous réserve de ne pas excéder la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.
- g) Des constructions destinées à abriter des cages d'escaliers ou des ascenseurs et leur mécanismes pourront être édifiées avec des hauteurs supérieures à celles fixées par les articles UH 10-1 et UH 10-2 sous réserve de ne pas excéder la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.
- h) Des hauteurs à l'égout et au faîte supérieures à celles prévues par l'article UH 10-2 pourront être autorisées pour permettre une meilleure insertion architecturale des projets s'inscrivant en continuité d'un ou plusieurs bâtiments existants dont les hauteurs à l'égout et/ou au faîte sont supérieures à celles admises par le règlement. Dans ce cas les hauteurs dérogatoires ne devront pas excéder la hauteur à l'égout et au faîte du bâtiment contigu le plus élevé.
- i) Les dispositions prévues par l'article UH 10-1 ne sont pas applicables aux adossements de construction(s) contre une ou des construction(s) voisine(s) immédiate(s) existante(s) implantée en limite de propriété et dont le gabarit excède celui actuellement admis par cet article du règlement. Dans ce cas les hauteurs dérogatoires de la nouvelle construction devront s'inscrire dans un gabarit formé par la projection horizontale des contours de la partie contiguë de la ou des construction(s) voisine(s) contre laquelle ou lesquelles s'adosse la nouvelle construction. En cas de construction en continuité entre deux bâtiments non conformes aux dispositions de l'article UH 10-1 et situés de part et d'autre d'une même propriété le gabarit précité pourra être étendu d'une limite latérale à l'autre en choisissant l'une ou l'autre des constructions existantes comme référence pour son établissement.
Ces dispositions ne remettent pas en cause l'application de l'article UH 10-1 par rapport aux limites de propriété situées en dehors de l'adossement ou des adossements.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UH 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement.

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

2. Pour les autres constructions

Aucune obligation de réaliser des aires de stationnement n'est imposée.

3. Cas particuliers

a) Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En outre conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles . Il en est de même pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

- b) Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne sont pas applicables aux logements créés sur des surfaces de plancher existantes, y compris par changement de destination et y compris lorsque cette création s'accompagne de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation nécessitant la démolition et la reconstruction des planchers concernés. Ces dispositions sont toutefois subordonnées au maintien dans le cadre de l'opération des éventuelles places de stationnement préexistantes sur la propriété correspondant aux besoins même partiels de l'opération. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment de l'extension des surfaces de plancher existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues par le paragraphe 1 précité.
- c) La réalisation de nouvelles aires de stationnement n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée.

4. Modalités d'application

- a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- b) Dans le cas d'extension des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- c) Les dispositions de l'article UH 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.

- d) Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION 3

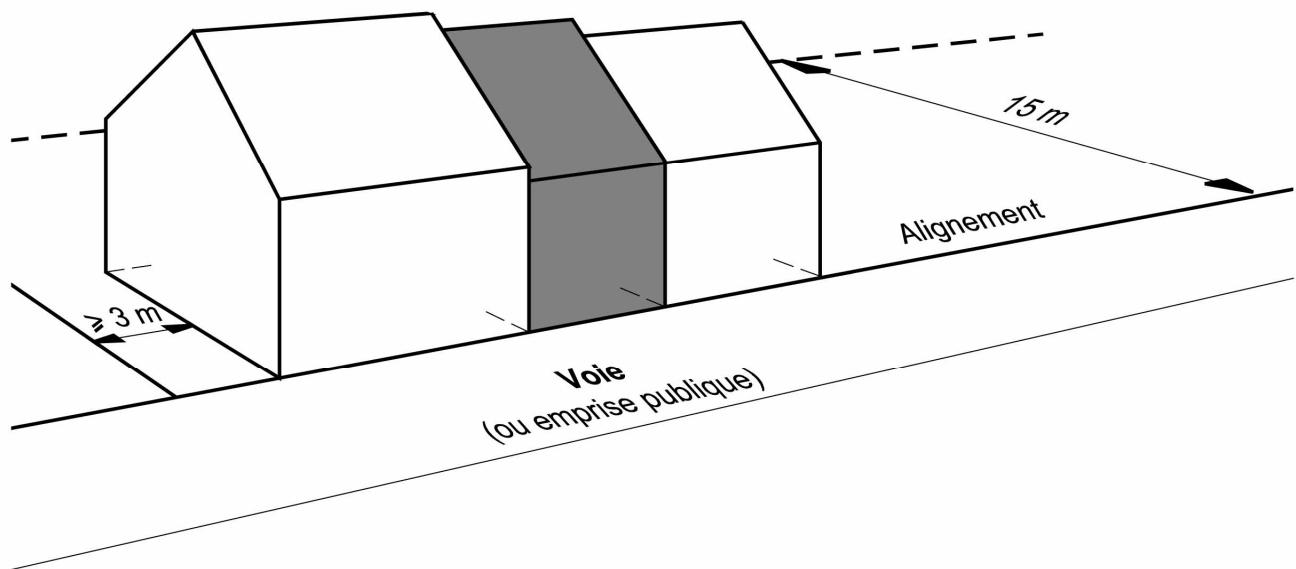
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Articles **UH-6 UH-7 UH-10**

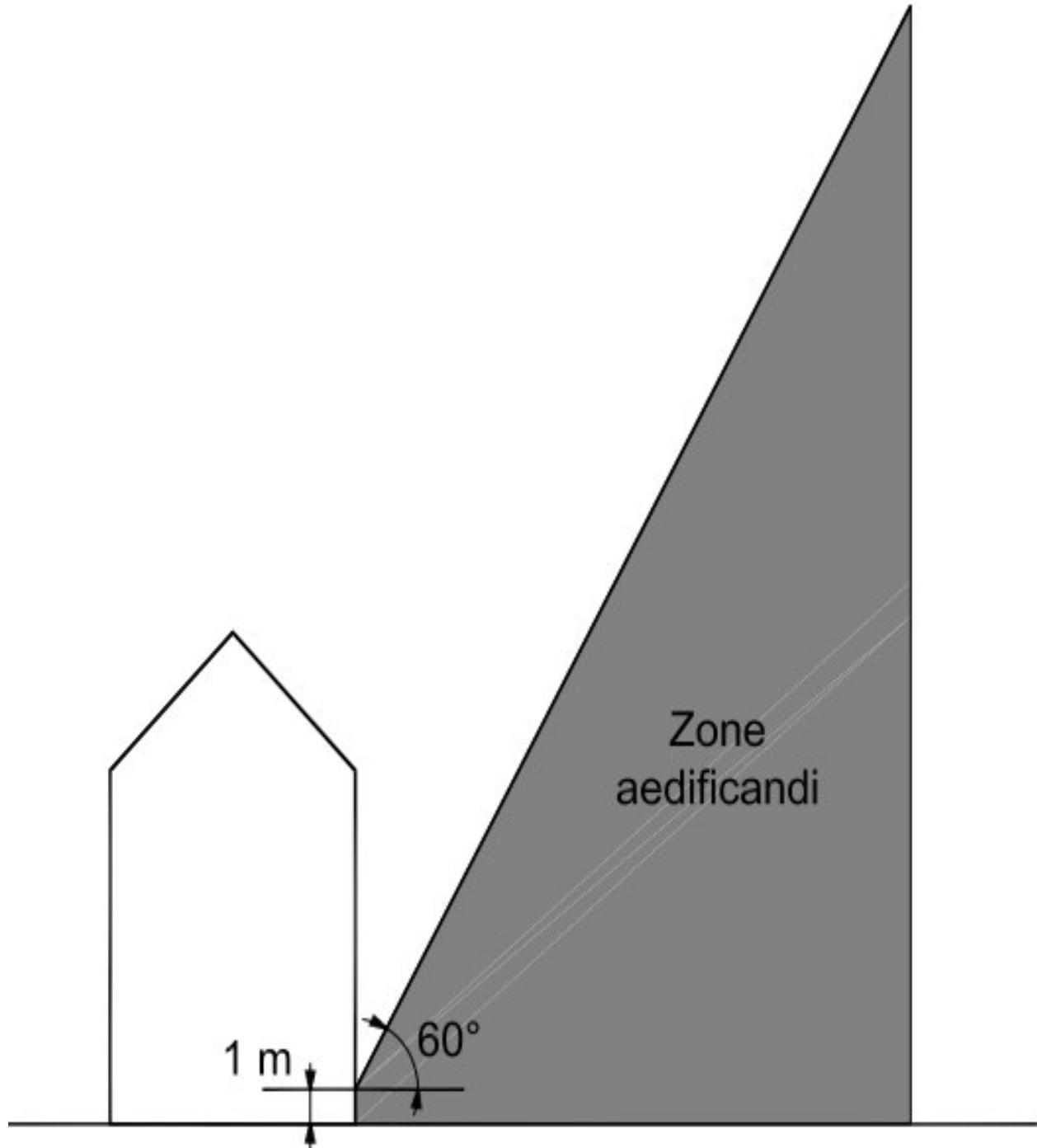
Dans la bande des 15 m:

$R=0$ ou $R \geq 3$



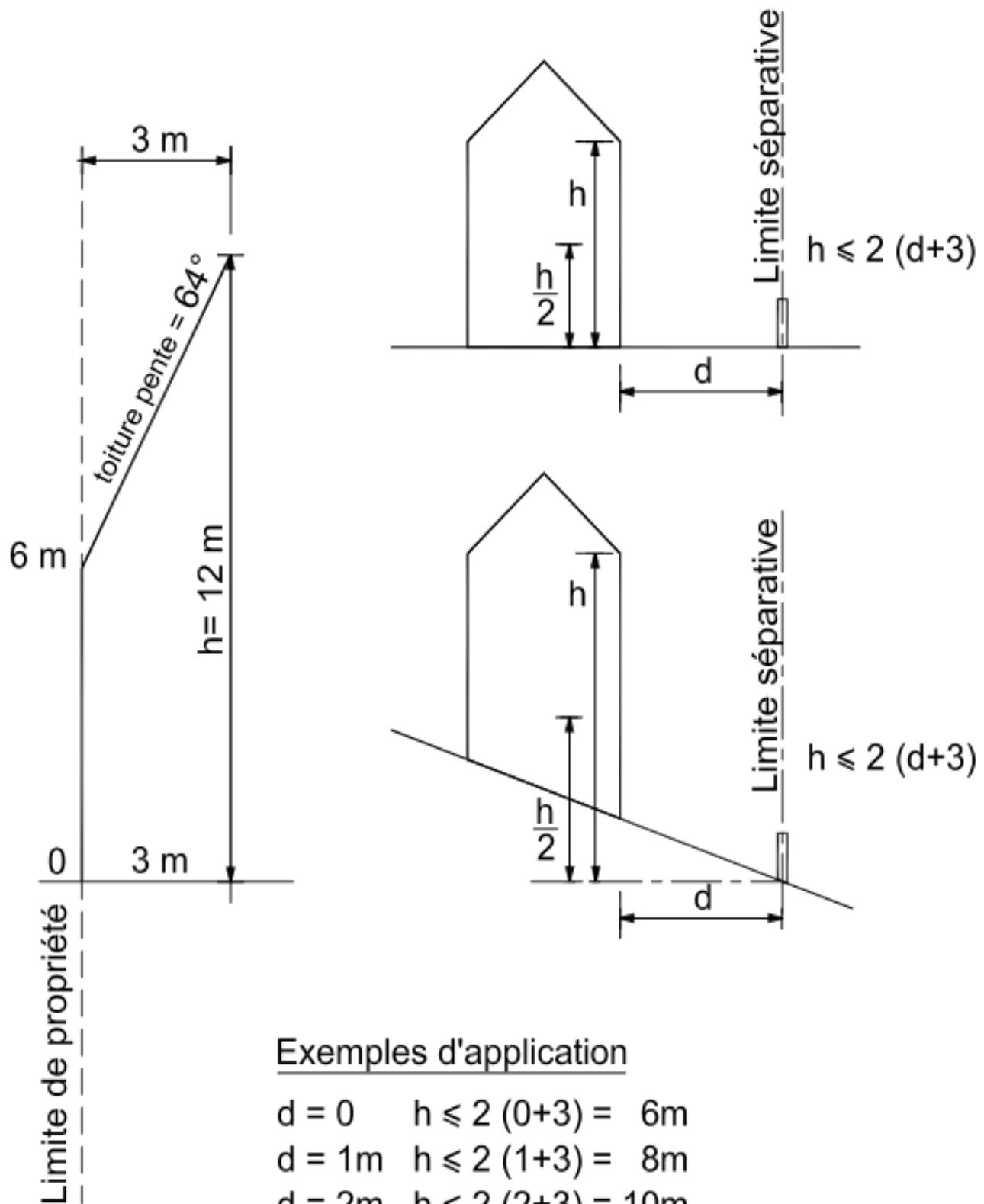
Article UH-8

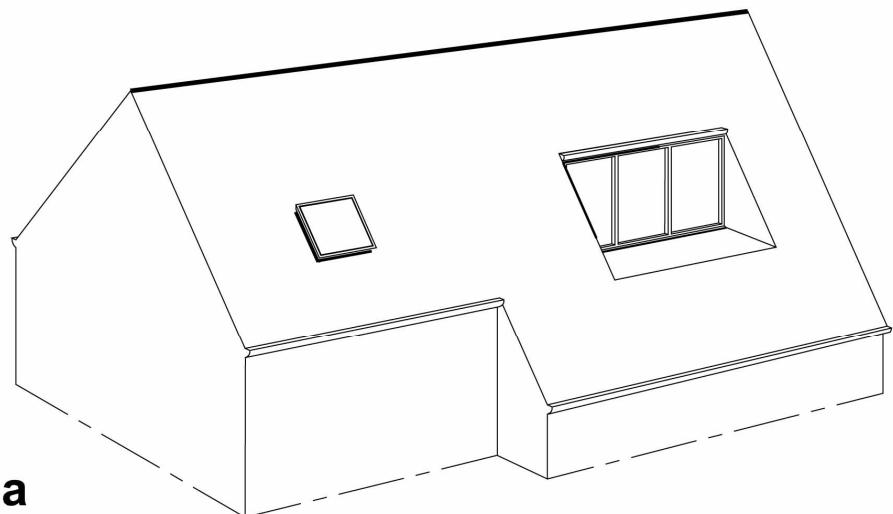
Constructions sur une même propriété



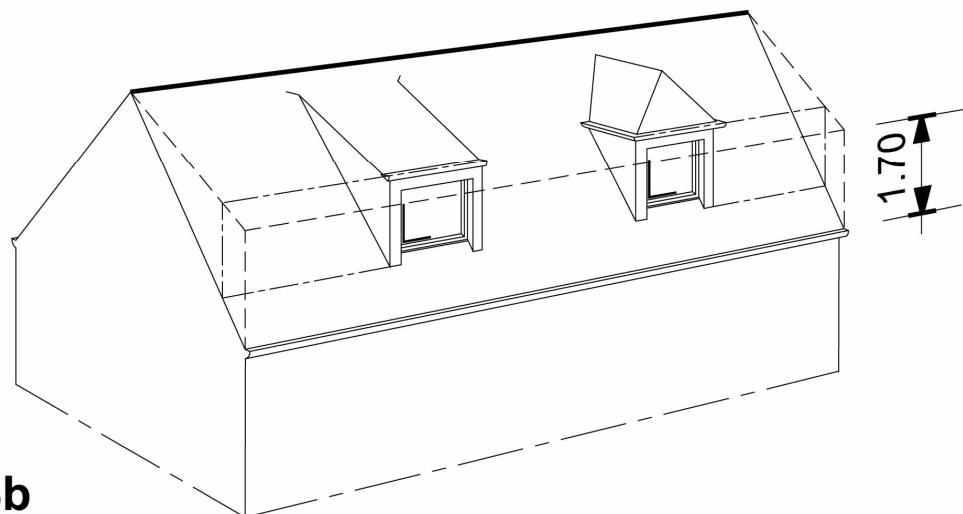
Article UH-10-1

Hauteur par rapport aux limites séparatives:

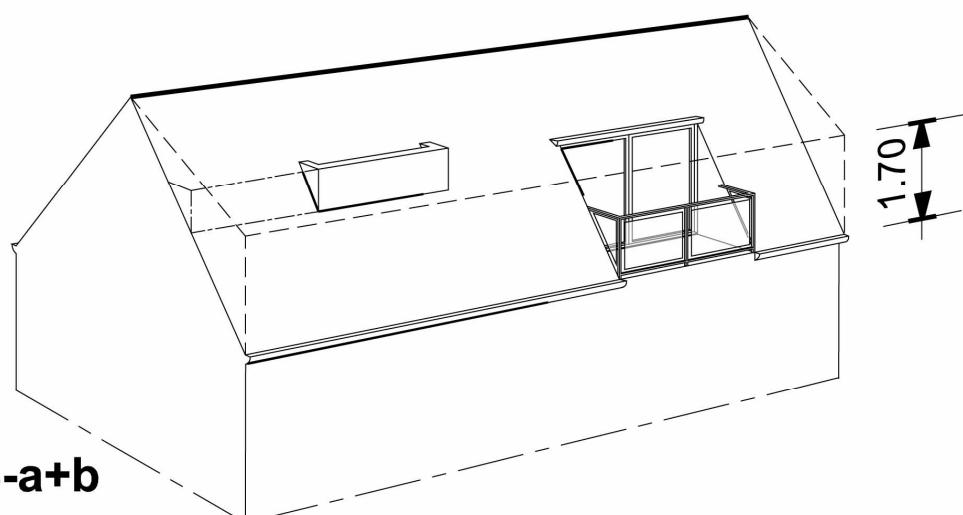




UH -10-3a



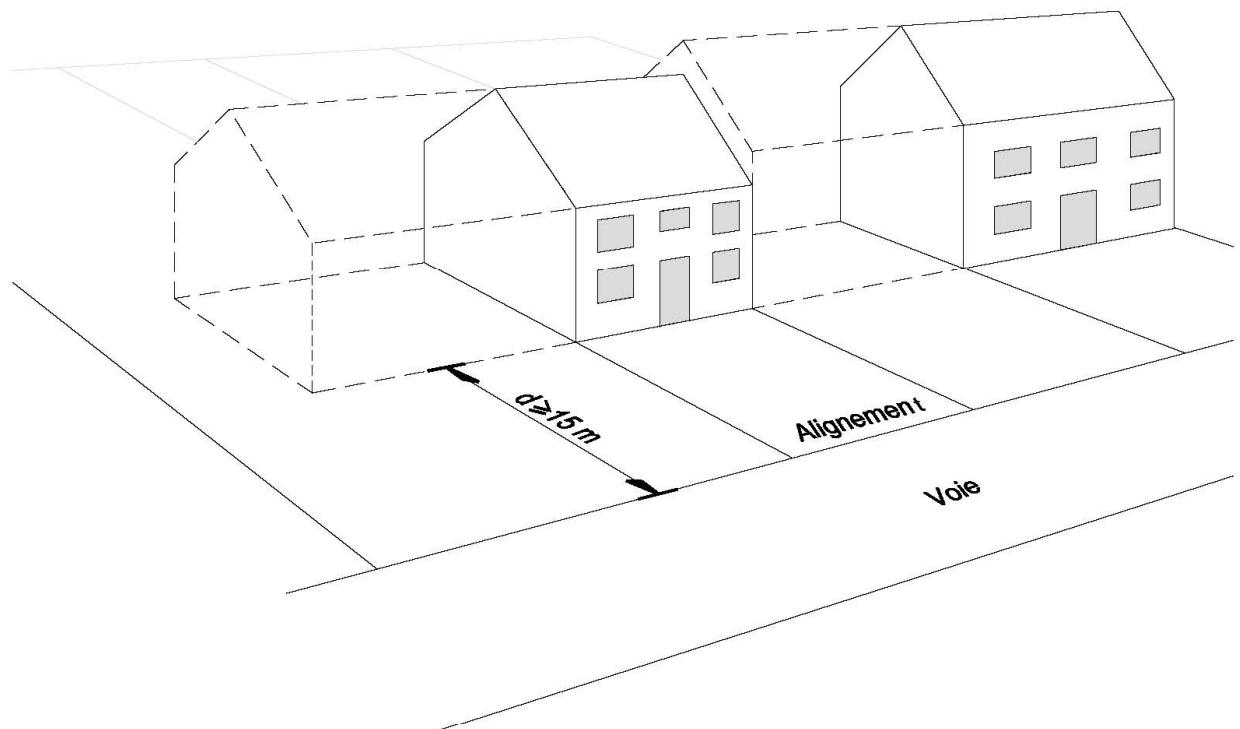
UH -10-3b



UH -10-3-a+b

Article UH-10-3-i

Hauteur par rapport aux limites séparatives



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est destinée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation.

Dans les secteurs :

- UAa, en ordre continu de forte densité ;
- UAb, en ordre continu ou discontinu de forte densité ;
- UAc, en ordre continu ou discontinu de densité moyenne ;
- UAd, en ordre discontinu.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol ou aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics, ouvrages de lutte contre les inondations ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
4. Le stationnement des caravanes excepté :
 - Sur les terrains régulièrement aménagés et autorisés à cet effet,
 - Sur les terrains régulièrement affectés au garage collectif des caravanes, et dont l'aménagement a été ou pourra être autorisé à cet effet,
 - Dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite, dans ce dernier cas, de deux caravanes,
 - Le stationnement lié aux manifestations culturelles ou sportives aux foires et aux marchés ou aux fêtes foraines pendant la durée de ces manifestations,
 - Le stationnement nécessaire à la conduite ou au gardiennage des chantiers pendant la durée de ces derniers.

5- L'implantation de commerces de détail en dehors :

- des secteurs UA indicés (cd),
- des cœurs de quartiers prévus dans les périmètres des Opérations d'Aménagement et de Programmation,
- des périmètres des foires, des marchés et des manifestations culturelles ou sportives ou de loisirs pendant la durée de ces manifestations.

Cette disposition ne remet toutefois pas en cause l'existence des commerces de détail déjà implantés en dehors de ces secteurs et périmètres à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Ces commerces pourront faire l'objet d'une extension d'importance mesurée dans les conditions prévues par l'article UA2 ci-dessous.

Cette disposition ne concerne également pas les cinémas, les activités liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, les installations de distribution de carburant ou les points de recharge en énergie des véhicules, et d'une manière générale toutes les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

6- La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

7- La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les constructions installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

8- Les opérations incompatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque ces dernières existent sur le secteur concerné par le projet.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions de l'article UA 1, toutes les occupations et utilisations des sols sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et du tissu urbain environnant.

Dans les secteurs de mixité sociale, délimités sur les documents graphiques annexés au présent règlement en application des dispositions prévues par l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération conduisant à la création de plus de 30 logements en une ou plusieurs phases devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux .Dans les secteurs à vocation d'habitat faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) le seuil minimal de 30 % de logements locatifs sociaux ne sera pas apprécié opération par opération mais de manière globale sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Cependant pour l'OAP de Kernoter ce seuil minimal de logements sociaux est fixé à 20%.

Les commerces de détail existants situés en dehors des secteurs indicés (cd) pourront faire l'objet de travaux de rénovation, de modification de transformation de reconstruction et d'extension d'importance mesurée n'excédant pas 30% de la surface de plancher préexistante en prenant comme référence, dans ce dernier cas, la surface de plancher affectée au commerce (surface de vente et réserves comprises) à la date d'approbation de la dernière révision du présent document d'urbanisme.

Les constructions et installations s'implantant dans les secteurs indicés (oap) devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies pour ces secteurs et qui figurent ci-après dans le présent règlement.

Dans le cœur de quartier prévu dans le périmètre de l'OAP du secteur de l'Hippodrome le commerce de détail ne sera autorisé qu'en rez de chaussée des immeubles d'habitation et à condition que les immeubles concernés comportent un minimum de 15 logements.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.

4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L 642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement .

7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frouet auquel ces secteurs correspondent.
8. A l'intérieur des secteurs indicés (p) définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.
9. A l'intérieur de la zone UA, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les emplacements concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés,
10. A l'intérieur de la zone UA sont délimités, sur les documents graphiques de zonage, des secteurs indicés (st) dans lesquels aucune obligation de réaliser des aires de stationnement n'est imposée pour les activités.

11. Dans la zone UA indiquée (b) délimitée au plan, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ce secteur en application de l'article L111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques, qui se substituent le cas échéant aux articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, et 13 du règlement applicable à ce secteur, dans les conditions précédemment définies, sont contenues, sur le plan de zonage détaillé de ce secteur annexé aux documents graphiques de zonage et dans les « dispositions particulières aux secteurs indiqués « b » figurant à la fin du présent règlement.

Dispositions particulières

Sont admis, dans l'ensemble de la zone, les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Les équipements publics et les ouvrages de lutte contre les inondations ; sont également admis dans l'ensemble de la zone.

Sont également admis, dans la zone, les réseaux d'intérêt public et, notamment, les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Sans préjudice de l'application des règles spécifiques aux zones de dangers sont en outre admis les modifications, restaurations, reconstructions et extensions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité

des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Dans le secteur UAd, l'alimentation en eau potable pourra, à titre exceptionnel, être réalisée par captage, forage ou puits particulier conformément à la législation en vigueur si la nature, l'importance ou la localisation des constructions à édifier le justifie. L'alimentation par un point d'eau particulier n'est admise que si le point d'eau peut être protégé par une zone de 35 mètres de rayon.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet

4. Electricité

Les projets devront être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU :

A) Recul par rapport aux voies et places :

1. Hors agglomération

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴ ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

TYPE DE VOIE	RECOL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECOL POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie ⁵	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie ⁵	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie ⁵	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies nationales, départementales et communales, et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).⁶

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerneront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

⁴ Ces dispositions ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement

⁵ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement

⁶ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

2 –En agglomération

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁷ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul des constructions par rapport aux voies doit être conforme aux dispositions suivantes :

a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

b) Par rapport à l'axe des voies de contournement de Quimper⁸, ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions

c) Par rapport à l'axe de la Route Départementale 365 (Avenue du Morbihan) et de la Route Départementale 785 (Route de Pont-L'Abbé), le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront en outre respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou de leur alignement futur si des travaux d'élargissement ou de redressement sont prévus).

d) Par rapport aux autres voies et places les constructions s'implanteront :

1°) En secteur UAa : à l'alignement.

2°) En secteurs UAb, UAc et UAd :

- soit avec le même recul, par rapport à l'alignement, que les constructions voisines immédiates⁹, si celles-ci ont un recul uniforme ;
- soit en choisissant une distance de recul semblable à l'une des constructions voisines immédiates si elles ont un recul différent ;
- dans le cas où la voie, ou le tronçon de voie, ne comporte pas de constructions existantes voisines immédiates de référence, ou si ces constructions sont implantées à plus de dix mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles

⁷Ces dispositions ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement.

⁸ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

⁹ On entend par construction voisine immédiate, toute construction située sur le terrain limitrophe de l'autre côté de la limite séparative, voire sur le même terrain.

s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur UAb, les constructions pourront, soit respecter ce recul, soit s'implanter à l'alignement.

Les constructions s'implantant à l'angle de deux voies devront respecter le recul ainsi défini par rapport à chacune des deux voies, le recul des constructions voisines de référence pouvant être différent pour chaque voie.

Lorsqu'un élargissement de voie ou d'emprise publique est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour la définition des reculs ainsi définis.

Les limites latérales des voies et places privées sont, en outre, prises comme alignement pour celles-ci.

3. Règles particulières

a) Opérations d'ensemble

1°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme¹⁰, les reculs fixés par l'article UA 6-1 par rapport aux voies communales et aux voies privées, ainsi que ceux fixés par l'article UA 6-2-d, ne sont pas applicables pour les projets situés en secteurs UAb, UAc ou UAd qui s'inscrivent dans le périmètre d'opérations d'ensemble (permis groupés ou lotissements comportant plus de deux lots ou plus de deux bâtiments) situées en agglomération ou hors agglomération.

Dans ces opérations, les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement¹¹.

En secteur UAb, les constructions pourront, soit respecter le recul précité, soit s'implanter à l'alignement⁽¹¹⁾.

Toutefois, dans les opérations d'ensemble comportant plus de trois lots ou plus de trois bâtiments situées en secteur UAc, les constructions pourront s'implanter indifféremment à l'alignement⁽¹¹⁾ des voies ou à une distance d'au moins 1,5 mètre de l'alignement de ces dernières.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd, les constructions établies, dans le cadre des opérations d'ensemble, en bordure de chemins réservés à la circulation des piétons et des cyclistes, pourront être implantées à l'alignement de ces chemins ou à une distance d'au moins 1,5 mètre de l'alignement de ces derniers⁽¹¹⁾.

¹⁰ Ces dispositions ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement

¹¹-Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci

2°) Les constructions s'implantant, en dehors de l'agglomération, dans le périmètre d'opérations d'ensemble achevées, ou dans le périmètre d'un lotissement de plus de 10 ans, dont les règles n'ont pas été maintenues, devront respecter les reculs fixés par l'article UA 6-2 pour la zone concernée.

b) Autres cas

1°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme¹⁰, les reculs définis aux articles UA 6-1, UA 6-2 et UA 6-3-a ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmissions, liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installation nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

2°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme¹², les reculs prévus aux articles UA 6-1, UA 6-2 et UA 6-3-a ne sont également pas applicables pour :

- l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
- permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante.

¹² Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

- l'implantation des clôtures ces dernières pouvant être établies en bordure des voies,

3°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (12) les reculs par rapport aux voies pourront être différents des reculs imposés aux articles UA 6-2-d et UA 6-3-a pour :

- permettre à un projet de rattraper une différence d'alignement dans le cas où les voisins immédiats ont un recul différent. Le recul de la construction pourra, dans ce cas, correspondre à une distance d'implantation intermédiaire entre les reculs des deux constructions voisines ;

- permettre la préservation d'arbres ou de talus existants, le projet pouvant, dans ce cas, être établi ou imposé à une distance d'au moins 6 mètres par rapport au pied du talus ou de l'arbre dont l'existence serait remise en cause par le respect du recul minimal précité;

- permettre, dans les voies en courbe ou les carrefours, les dégagements de visibilité nécessaire à la préservation de la sécurité des usagers des voies publiques. Le recul minimal des constructions fixé par les articles précités pourra, dans ce cas, être majoré d'au maximum 5 mètres ;

- les constructions établies en bordure du domaine de la S.N.C.F. Les constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à cet alignement, ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées ;

- la ou les constructions situées en arrière-plan d'une construction édifiée en façade sur voie ;

- les annexes aux constructions, et notamment les garages ;

- la partie de la construction comportant un garage ou un accès à un parking afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte de ce garage ou de ce parking.

Dans les cas visés dans ces trois derniers alinéas, le recul fixé par rapport à l'alignement des voies pourra être supérieur ou égal à 5 mètres.

4°) Dans le périmètre du Palais de Justice, périmètre correspondant à la délimitation de la propriété formée par la réunion des parcelles cadastrées à la section BX sous les numéros 182, 373 et 374, les constructions pourront s'implanter indifféremment, soit à l'alignement des voies, soit avec un recul minimal d'un mètre par rapport à cet alignement.

B) Recul par rapport aux emprises publiques hors voirie et cours d'eau :

Hors agglomération le recul des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques autres que celles relatives aux voies et places est de 10 mètres au minimum.

En agglomération ce recul est porté à 4 mètres au minimum.

Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- aux modifications et extensions de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant, dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante;

- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires, aux constructions publiques ou affectées à des services publics, aux ouvrages de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite de l'emprise publique ou sur l'emprise publique elle-même,

- aux clôtures qui pourront être établies jusqu'en limite d'emprise publique.

C) Recul par rapport aux cours d'eau :

Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération ce recul minimal sera porté à 10 mètres.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique,

- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

4. Limites d'application

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme¹³, les règles de l'article UA 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sauf en cas d'implantation sur l'alignement, où ce sont les règles de saillie sur voie publique définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte, les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite de 1,20 mètre de dépassement, ni les sas sur portes d'entrée, dans la limite de 1,50 mètre de dépassement, ni les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 mètre de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas prises en compte les rampes¹⁴ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE¹⁵

1. Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre ; si le bâtiment (ou la construction) ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter, par rapport à cette limite, un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UA 10-2. Dans le secteur UAa, en cas d'application de ce recul, la continuité du bâti devra être assurée en bordure de voie ou d'emprise publique par la mise en place d'une clôture.

2. Par rapport aux limites de fond de parcelle

Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UA 10-2.

¹³ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

¹⁴ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

¹⁵ Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article UA 6 du présent règlement.

3. Règles particulières

Les annexes indépendantes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et de moins de 3 mètres de hauteur, pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 2 mètres de cette limite.

Le recul d'au moins trois mètres fixé par l'article UA7-1 pourra être exceptionnellement porté à au moins 2 mètres pour permettre l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Dans ce cas la hauteur de l'extension ne devra pas excéder 3 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère et 6 mètres au faîte.

L'extension ou la modification des constructions existantes ne répondant pas aux règles d'implantation visées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourra se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Les reculs pourront également être différents de ceux prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Les reculs prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne sont pas non plus applicables pour les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mâts, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).

Ces constructions, ouvrages et installations pourront être établis en limite séparative de propriété ou à une distance d'au moins trois mètres par rapport aux limites séparatives, ceci indépendamment des dispositions prévues par l'article UA 10-2.

4. Les limites d'application des règles d'implantation

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, hors versants des toitures, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, garde-corps, pare-vues, pare-soleil, corniches et panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Ne sont également pas pris en compte les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur la marge de recul définie par les articles UA 7-1, UA 7-2 et UA 7-3.

Ne sont également pas prises en compte les rampes¹⁶ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

¹⁶ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, les caractéristiques des baies pourront être conformes à celles du bâtiment d'origine, à défaut de respecter celles fixées ci-dessus.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative par rapport à la largeur des voies

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble¹⁷ au point le plus proche de l'alignement opposé existant soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées). Cette disposition n'est toutefois pas applicable en secteur UAa.

L'Odet, entre le pont des deux Cornouailles et le pont du boulevard Allende, ainsi que le Steïr, entre le pont Médard et le pont de la rue Auguste Dupouy, sont considérés comme voies pour l'application de cette règle.

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

En cas de voies en pente, les façades seront divisées en sections de 20 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération. Pour les bâtiments en longueur de façade inférieure à 20 mètres, la cote est prise au milieu de cette façade.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter la règle suivante : Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de cette dernière au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminuée de 3 mètres.

¹⁷ Sauf limites d'application identiques à celles prévues à l'article UA 6-4.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle ainsi que les limites latérales à l'extérieur d'une bande de 15 mètres définie par rapport à l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), et exclut les limites latérales et de fond de parcelle à l'intérieur de la bande de 15 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignon pour une hauteur de 5 mètres. Cette hauteur est ramenée à 3 mètres à l'extérieur de la bande de 15 mètres pour les secteurs UAc et UAd.

3. Hauteur maximale absolue (cas général)

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel de la propriété (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne peut excéder en règle générale :

SECTEUR	A L'EGOUT DU TOIT OU ACROTERE	AU FAITAGE
UAa	16 m	23,50 m
UAb	13 m	20 m
UAc	9,50 m	14 m
UAd	6 m	11 m

Toutefois, les bâtiments existants des établissements hospitaliers et médico-sociaux (hôpitaux, cliniques, hospices, EHPAD) et d'enseignement, dont les hauteurs dépassent celles fixées par le règlement, pourront faire l'objet d'extensions pouvant atteindre les hauteurs maximales de chaque bâtiment concerné par le projet.

4. Cas particuliers

a) Des acrotères ou des égouts de toiture peuvent être autorisés à une hauteur supérieure d'au maximum 3 mètres par rapport à celles fixées à l'article UA 10-3, s'ils s'inscrivent sur la construction avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la projection verticale du nu des murs formant ses façades et pignons extérieurs.

Dans le cas où la construction est édifiée d'une limite latérale de propriété à l'autre dans la bande de 15 mètres définie à l'article UA 10-2, le retrait de 2 mètres ne sera pas applicable par rapport à ces limites latérales, les égouts et acrotères précités pouvant être établis jusqu'à ces dernières.

b) Des égouts de toiture secondaires pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées par l'article UA 10-3, s'ils s'inscrivent dans les pans formés par les versants de toute toiture ayant un faîte et un égout principal conformes aux dispositions de l'article UA 10-3.

c) Des égouts de toiture et des acrotères pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées à l'article UA 10-3, si ces égouts et acrotères sont situés sur un ou des volumes formant une ou des saillies de

toiture, et s'ils s'inscrivent dans le gabarit formé par le pan de la toiture concernée et les droites partant de son faîte pour recouper la projection verticale du pan de façade à 1,70 mètre au-dessus de la ligne d'égout de cette dernière, autorisée en application de l'article précité.

La longueur des égouts et acrotères ainsi créés ne devra excéder 50 % de la longueur totale de la façade concernée.

d) Les dispositions des alinéas a et c du présent article ne permettent pas de déroger aux articles UA 7, UA 10-1 et UA 10-2 du règlement.

e) Les dispositions des articles UA 10-1, UA 10-2 et UA 10-3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, garde-corps et panneaux solaires.

f) Les dispositions des articles UA 10-1, UA 10-2 et UA 10-3 ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre ou à une opération de démolition suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine .Dans ce cas, les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîte de l'immeuble ne devront pas excéder celles de la construction préexistante.

g) Les supports, installations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment) ne sont pas soumis aux dispositions des articles UA 10-1, UA 10-2 et UA 10-3.

h) Des constructions destinées à abriter des cages d'escaliers ou des ascenseurs et leurs mécanismes pourront être édifiées avec des hauteurs supérieures à celles fixées par les articles UA 10-1, UA 10-2 et UA 10-3 sous réserve de ne pas excéder la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.

i) Les dispositions prévues par l'article UA 10-1 ne sont pas applicables aux lucarnes et saillies de toiture dans la mesure où la longueur cumulée de ces éléments mesurés à la base de leur jonction avec la toiture n'excède pas 50% de la longueur totale du versant de toiture concerné.

j) Dans le périmètre du Palais de Justice, périmètre correspondant à la délimitation de la propriété formée par la réunion des parcelles cadastrées à la section BX sous les numéros 182, 373 et 374, la bande de 15 mètres visée à l'article UA 10-2 est portée à 25 mètres.

k) Les dispositions prévues par l'article UA 10-2 ne sont pas applicables aux adossements de construction(s) contre une ou des construction(s) voisine(s) immédiate(s) existante(s) implantée(s) en limite de propriété et dont le gabarit excède celui actuellement admis par cet article du règlement.

Dans ce cas les hauteurs dérogatoires de la nouvelle construction devront s'inscrire dans un gabarit formé par la projection horizontale des contours de

la partie contiguë de la ou des construction(s) voisine(s) contre laquelle ou lesquelles s'adosse la nouvelle construction.

En cas de construction en continuité entre deux bâtiments non conformes aux dispositions de l'article UA 10-2 et situés de part et d'autre d'une même propriété le gabarit précité pourra être étendu d'une limite latérale à l'autre en choisissant l'une ou l'autre des constructions existantes comme référence pour son établissement.

Ces dispositions ne remettent pas en cause l'application de l'article UA 10-2 par rapport aux limites de propriété situées en dehors de l'adossement ou des adossements.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Insertion dans l'environnement

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

L'utilisation de parpaings non-enduits est interdite, de même que la mise en œuvre de matériaux de fortune.

2. Implantation des constructions et mouvements de terre

Les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus, des obstacles aux vents ou aux bruits, ainsi que des ouvrages ou aménagements nécessaires à la lutte contre les inondations ou à la réalisation de voies.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés.

3. Clôtures

En application de l'article 647 du code civil : « Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée en l'article 682 » (Article 682 relatif au droit de passage).

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins.

Les murs de parpaings seront notamment proscrits sauf s'ils sont enduits.

En UAc et UAd, tout grillage ou tout muret devra être doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Véhicules automobiles

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher, une place par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Deux roues

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher situées en zones UAc ou UAd, une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues » devra être, en surplus, aménagé. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes, devront s'ajouter les espaces à réservé pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Deux roues

Pour les locaux de plus de 100 m² de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des deux roues doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

4. Pour les établissements de santé (hôpitaux /cliniques) et les établissements médico-sociaux

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour deux lits.

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues ».

La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Ces dispositions s'appliquent sans résorption des éventuels déficits existants.

5. Pour les établissements commerciaux

Véhicules automobiles

Pour les commerces d'au moins 200 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), une place pour 40 m² de surface de plancher, à usage commercial au-delà de 200 m².

Pour les commerces d'au moins 1000 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), un nombre de places déterminé, soit selon les dispositions précisées ci-dessus, soit en fonction des besoins de l'établissement commercial, eu égard à sa capacité d'accueil, à sa destination et à sa fréquentation

Deux roues

Les commerces d'au moins 1000 m² de surface de plancher devront prévoir également une aire ou un local pour le stationnement des deux-roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Dispositions particulières

Conformément aux dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

6. Pour les hôtels et restaurants

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec franchise de 100 m².

Une place de stationnement par chambre, sauf dans les secteurs UAb où une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs seul sera pris en compte le nombre de chambres.

Deux roues

Les établissements hôteliers devront également prévoir la création d'une aire ou d'un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

7. Pour les salles de spectacles, de réunions, de fêtes, de congrès, d'exposition, de cinéma et les établissements sportifs

Véhicules automobiles

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation et des disponibilités existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

Deux roues

Ces établissements doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

8. Pour les établissements d'enseignement

Véhicules automobiles

a) Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

b) Etablissement du deuxième degré

Deux places de stationnement par classe.

c) Universités et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Deux roues

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

9 Cas particuliers

a) Les dispositions des paragraphes qui précèdent ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En outre, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles . Il en est de même pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

b) Pour les constructions situées dans les secteurs indicés (st) et dans le périmètre du Palais de Justice, périmètre correspondant à la délimitation de la propriété formée par la réunion des parcelles cadastrées à la section BX sous les numéros 182, 373 et 374, aucune obligation de réaliser des aires de stationnement n'est imposée pour les destinations visées aux paragraphes 2 à 8 inclus du présent article.

c) En secteur UAa les dispositions prévues en matière de stationnement ne sont pas applicables aux logements et activités créés sur des surfaces de plancher existantes, y compris par changement de destination et y compris lorsque cette création s'accompagne de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation nécessitant la démolition et de la reconstruction des planchers concernés. Cette disposition est toutefois subordonnée à minima au maintien dans le cadre de l'opération des éventuelles places de stationnement préexistantes sur la propriété

correspondant aux besoins même partiels de l'opération. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment de l'extension des surfaces de plancher existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues en matière de stationnement par les paragraphes ci-dessus.

- d) Dans les secteurs UAb, UAc et UAd en cas de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation, l'éventuel déficit acquis des constructions existantes en matière de stationnement ne sera pas remis en cause en raison de la démolition et de la reconstruction de planchers. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment du changement de destination des locaux, de l'augmentation du nombre de logements ou de l'extension des surfaces existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues par les paragraphes qui précèdent.
- e) Sauf dispositions spécifiques visées au a) ci-dessus dans les opérations d'ensemble (permis groupés et lotissements) comportant plus de 10 logements des places de stationnement devront être prévues pour les « visiteurs » en complément des places de stationnement imposées par les dispositions prévues par le présent article 12. Ces places devront être, dans la mesure du possible, réparties au sein des opérations concernées et leur nombre ne devra pas être inférieur à une place pour 5 logements.
- f) La réalisation de nouvelles aires de stationnement n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée.

10. Modalités d'application

- a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- b) Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- c) Les dispositions de l'article UA 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.
- d) Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle s'appliquant aux établissements ou constructions le plus directement assimilables.
- e) Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

1- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme et représentés sur les documents graphiques interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Conformément aux dispositions générales communes à toutes les zones du présent règlement les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) visés à l'article L151-19 du code précité et représentés sur les documents graphiques doivent être préservés. A ce titre les travaux envisagés sur les propriétés concernées ou à proximité immédiate devront prendre en compte la protection de ces éléments dans les conditions définies par les dispositions communes précitées. Les bâtiments, en dehors des annexes indépendantes visées à l'article UA7-3, devront en outre respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux éléments paysagers protégés.

3- Dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.

En conséquence tout déboisement ou abattage d'arbre(s) intervenant dans ce périmètre est soumis à l'autorisation spéciale précitée.

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

5- L'autorisation préalable pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes qui y sont soumis sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Les terrains devront être isolés des voies et propriétés voisines par un écran végétal constitué d'espèces arbustives à feuillage dense et persistant.
- Si le terrain borde une voie à circulation bruyante, l'érection d'un talus de terre, ou à défaut d'un mur, pourra être exigée.
- Dans le cas d'un mur, il devra être caché par une double rangée d'arbustes à feuillage persistant et dense.
- La surface des espaces verts communs ne pourra être inférieure au cinquième de la superficie totale du camping.

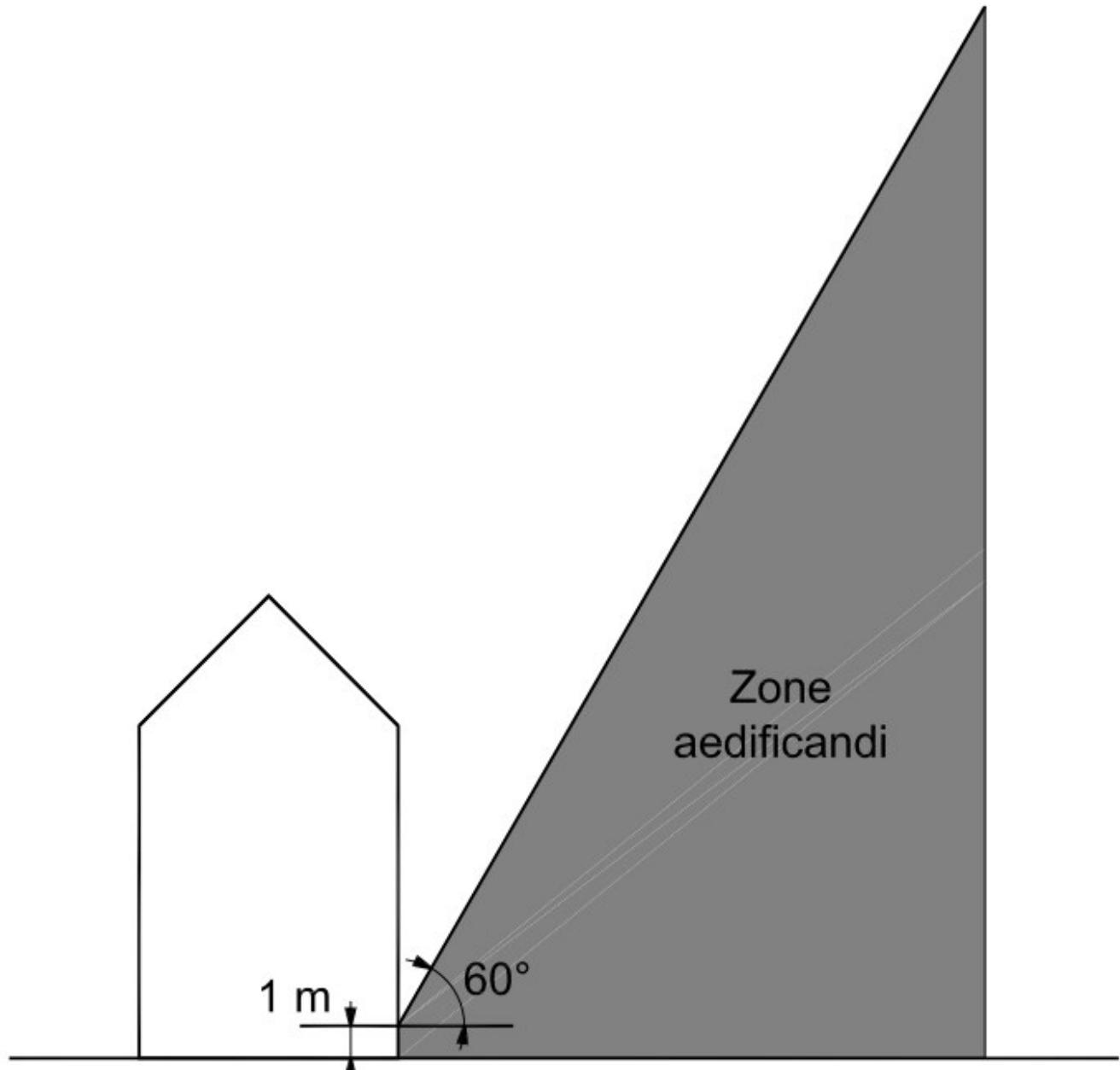
SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Article UA-8

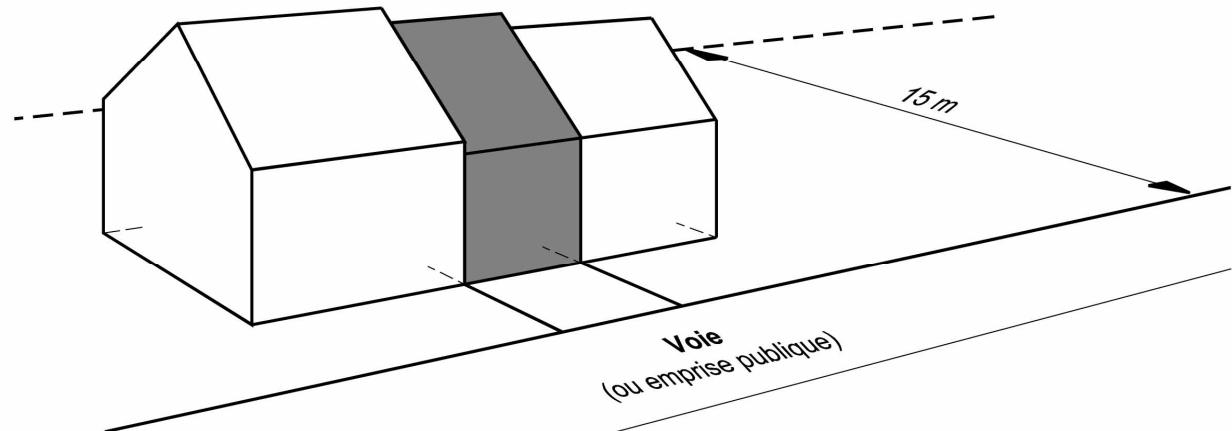
Constructions sur une même propriété



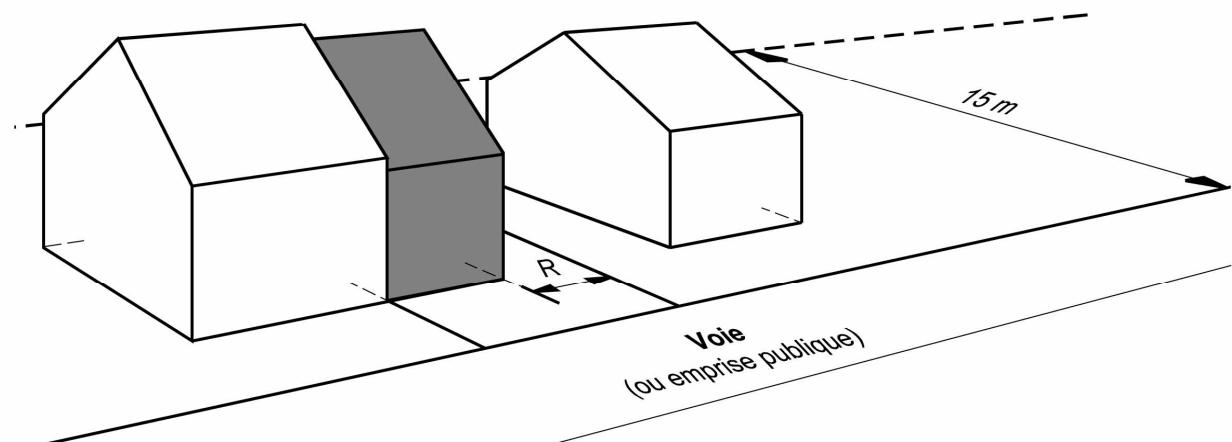
Article UA 10

Dans la bande des 15 m.

$R=0$

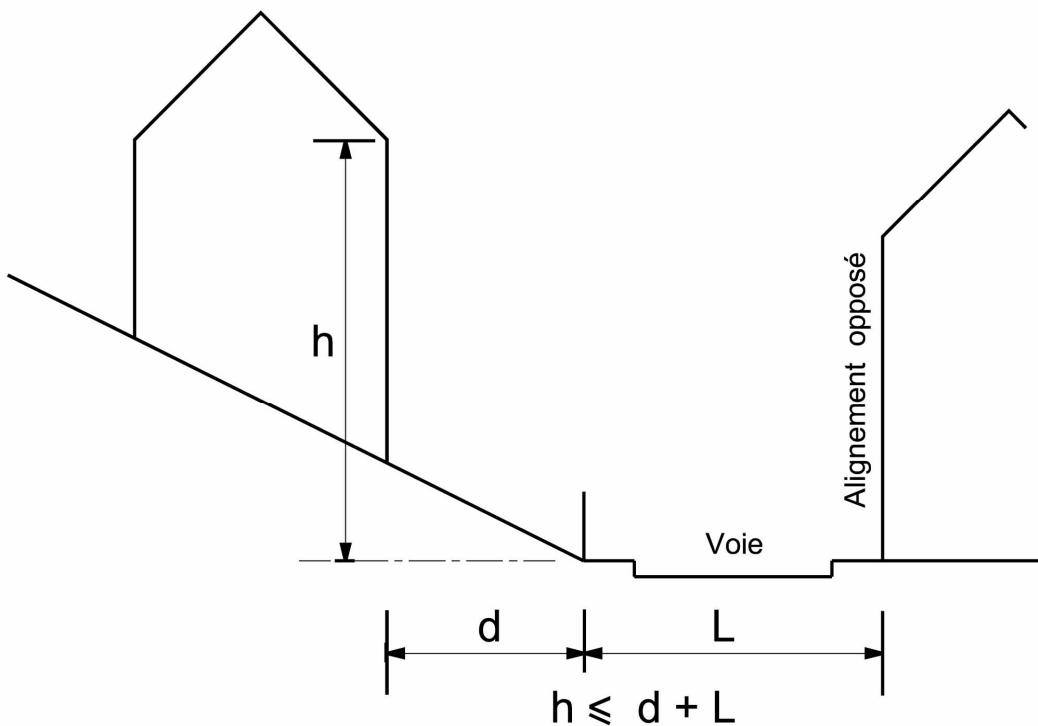
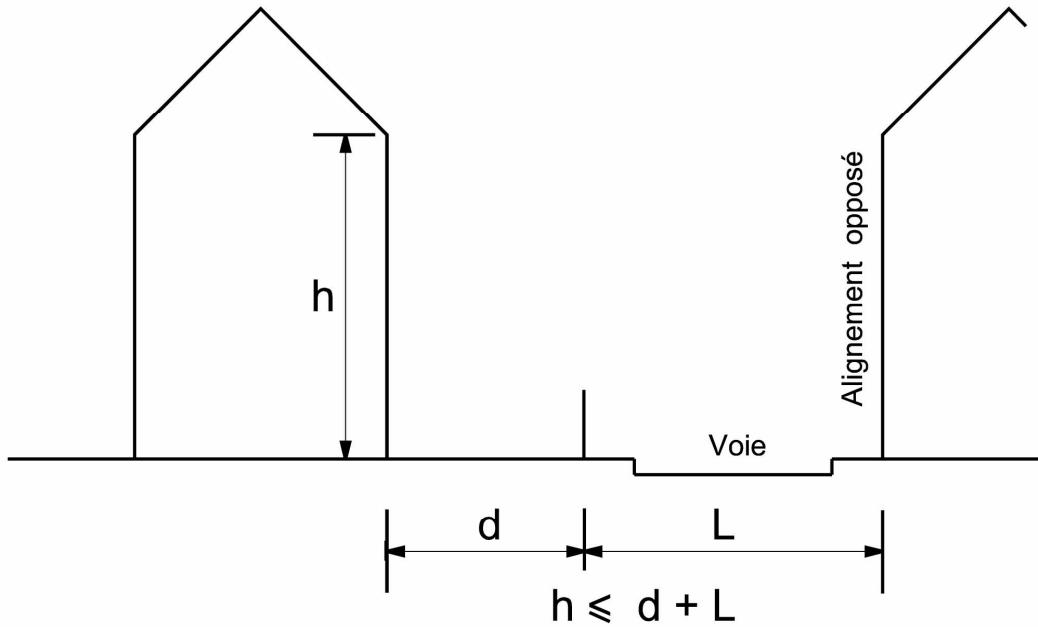


$R=0$ ou $R \geq 3$

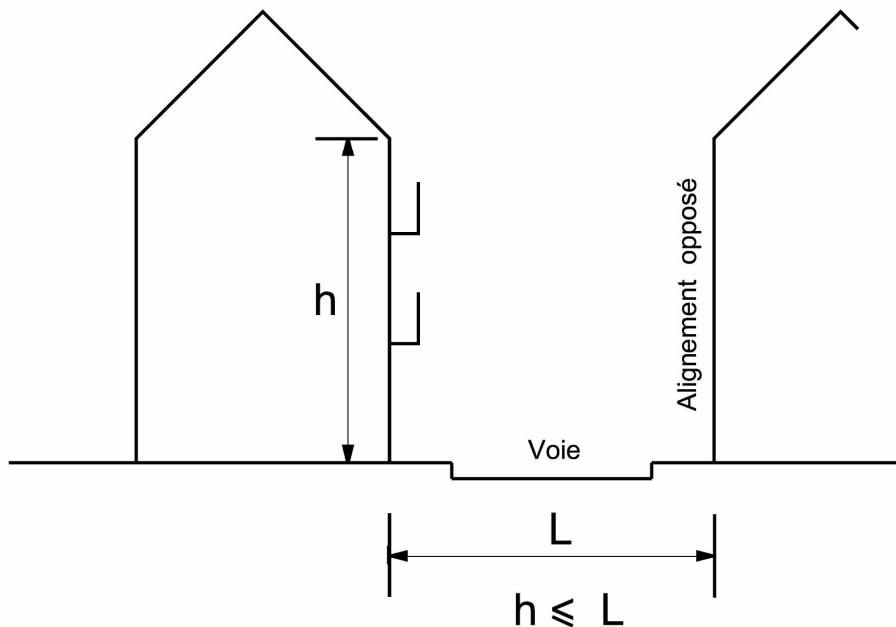


Article UA-10-1

Hauteur par rapport à la largeur des voies



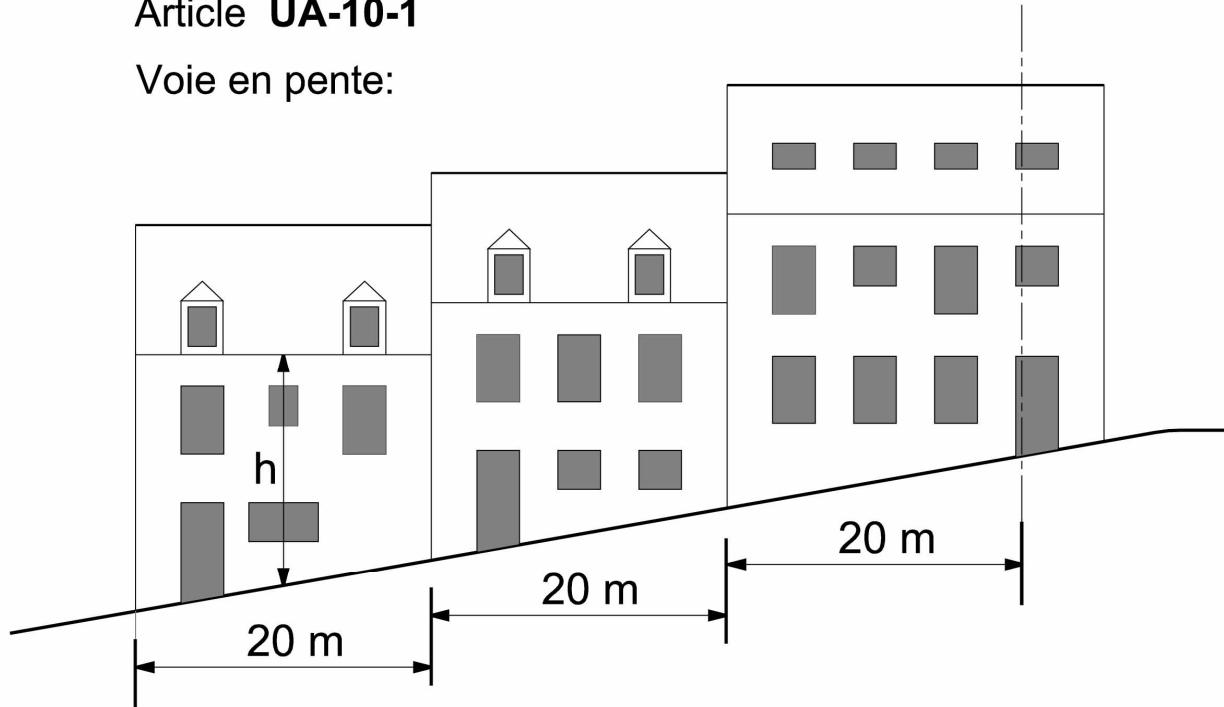
Article UA-10-1



Construction à l'alignement

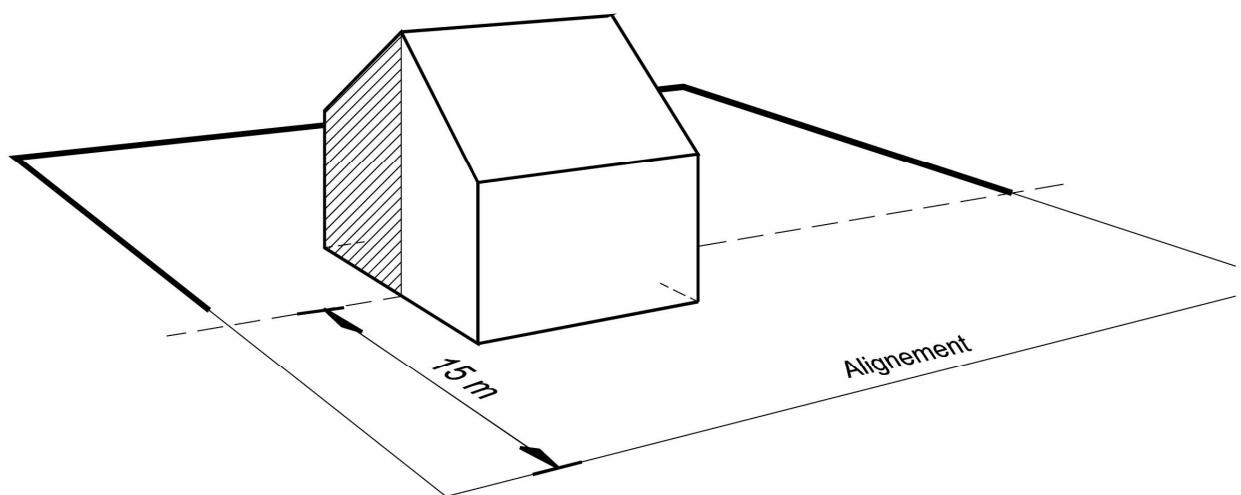
Article UA-10-1

Voie en pente:



Article UA-10-2

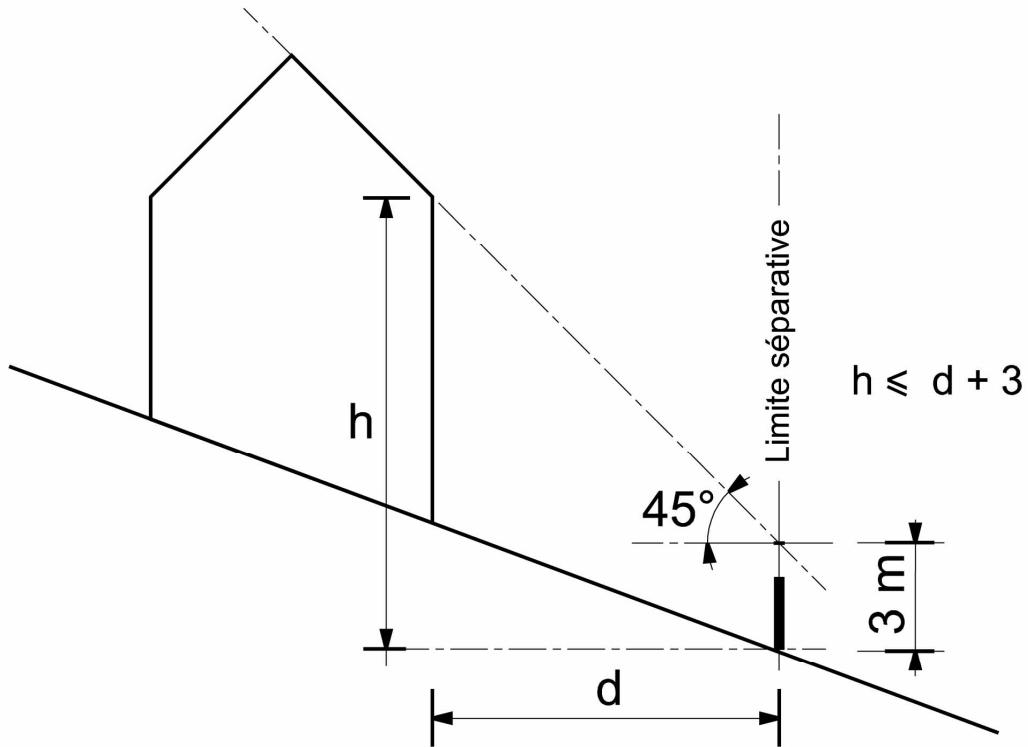
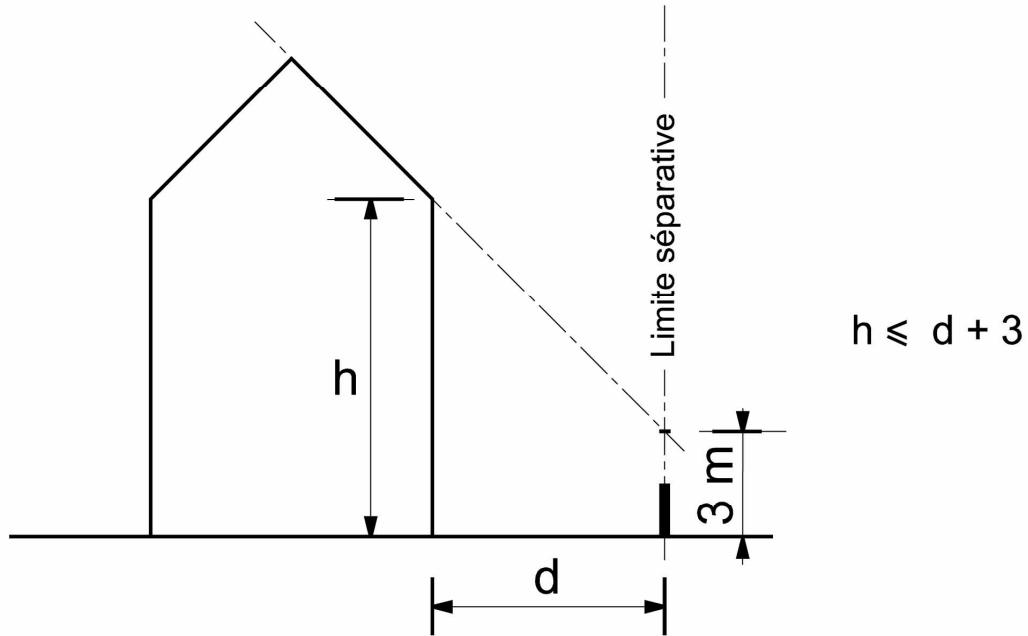
Hauteur par rapport aux limites séparatives



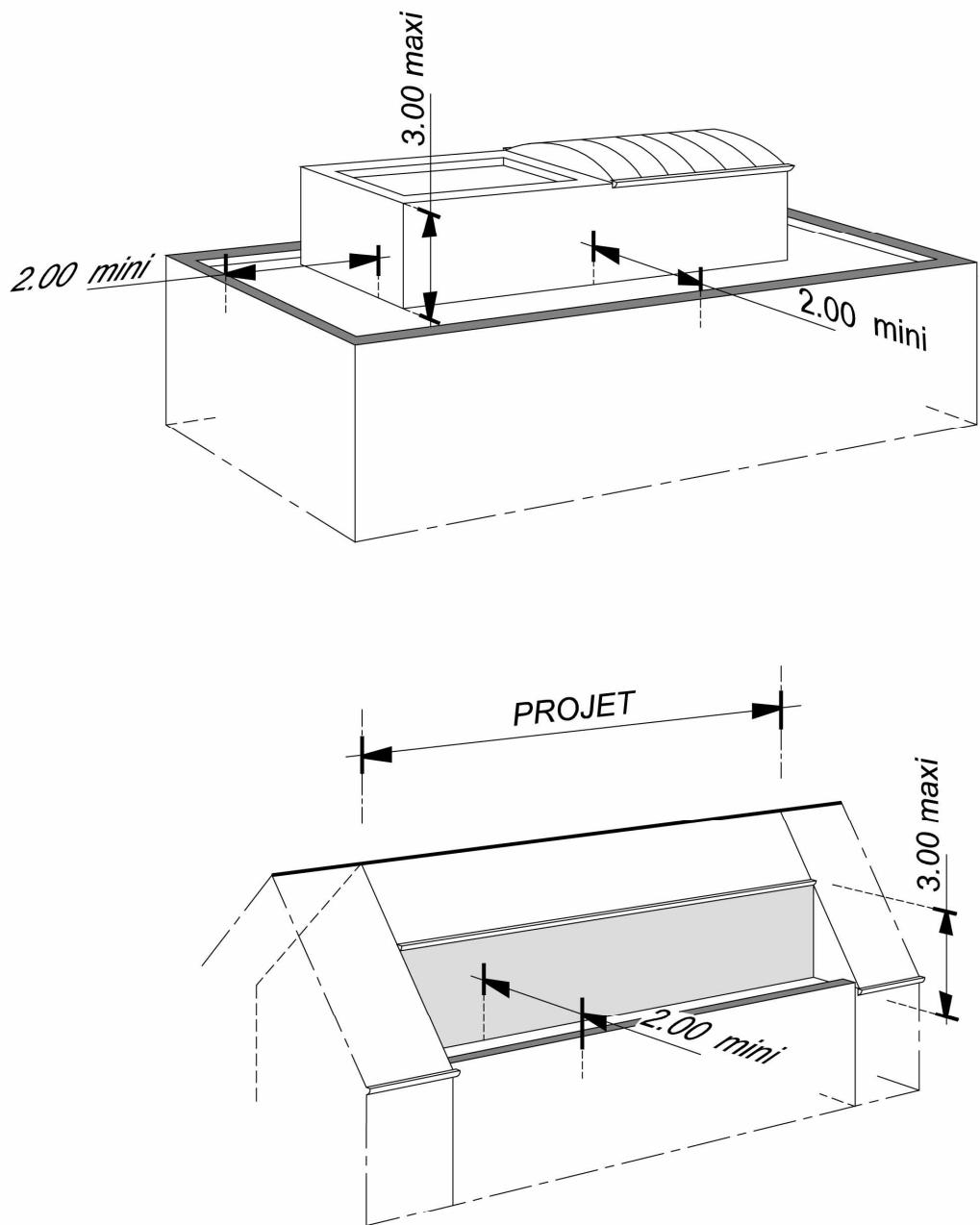
Application de l'alinéa 2.

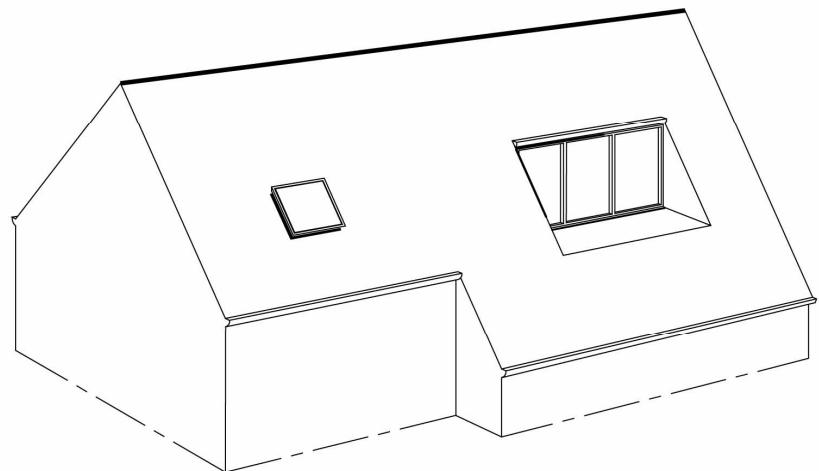
Article UA-10-2

Hauteur par rapport aux limites séparatives:

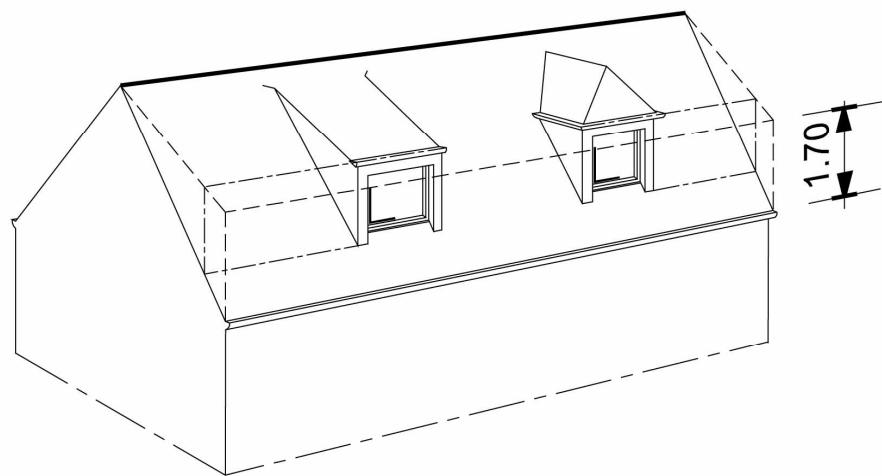


Article UA 10-4-a

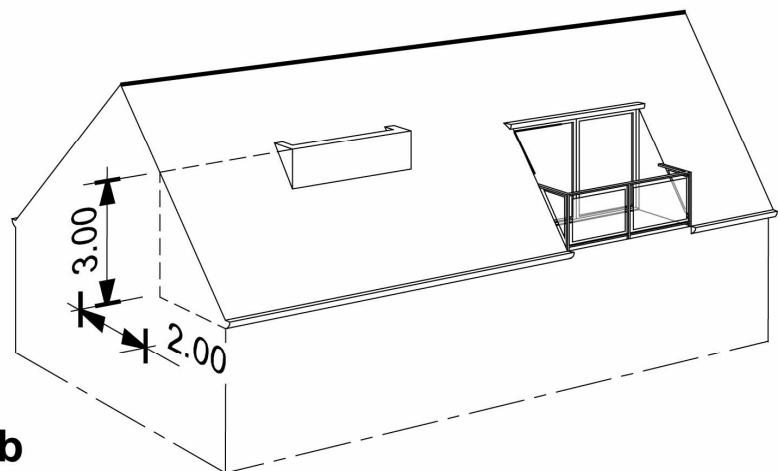




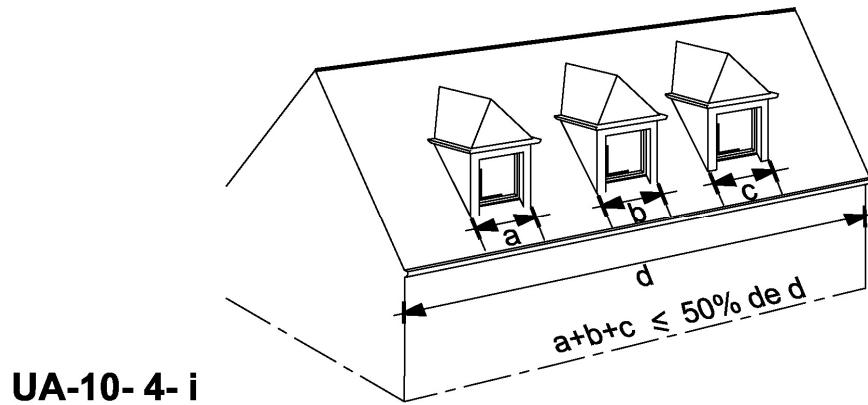
UA-10- 4-b



UA-10- 4-c



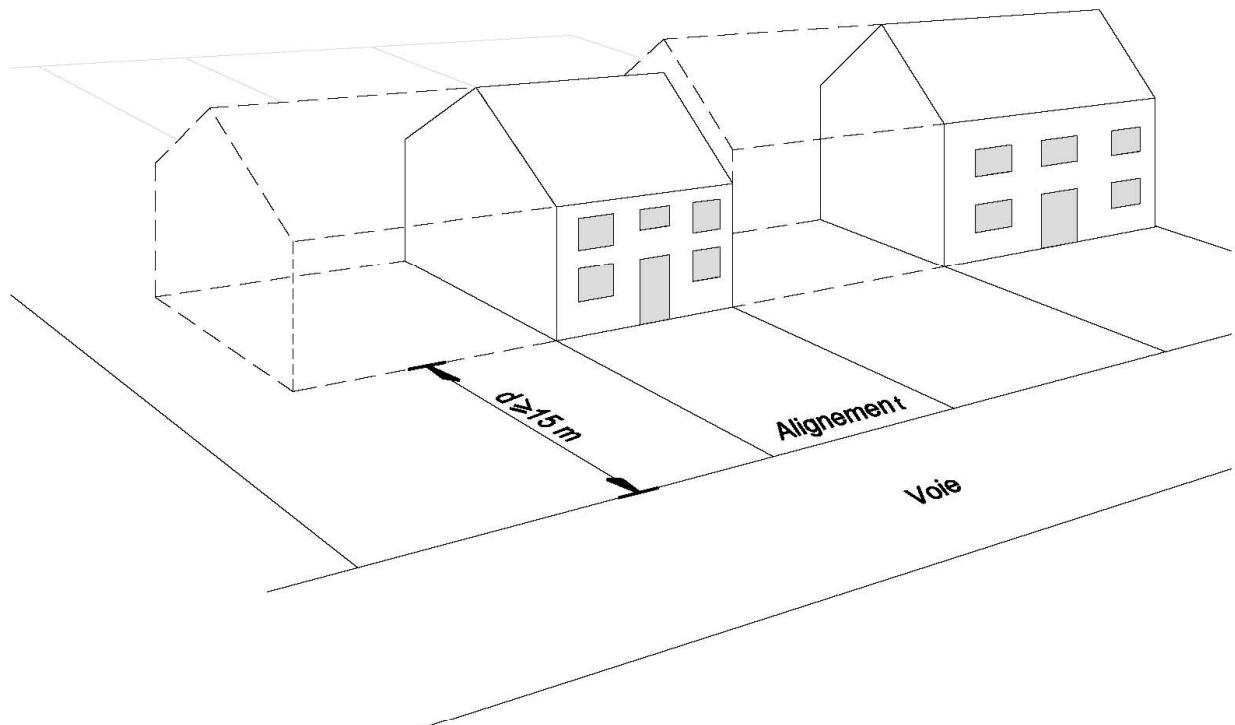
UA-10- 4-a+b



UA-10- 4- i

Article UA-10-4-K

Hauteur par rapport aux limites séparatives



CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée aux constructions, installations et équipements, de sport, de tourisme et de loisirs.

La zone UL comporte des secteurs ULn dans lesquels la hauteur des constructions, installations et équipements est limitée en raison de la valeur paysagère des sites concernés.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
2. L'ouverture ou l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol ou aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics, ouvrages de lutte contre les inondations ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
4. Le stationnement des caravanes excepté :
 - Sur les terrains régulièrement aménagés et autorisés à cet effet,
 - Sur les terrains régulièrement affectés au garage collectif des caravanes, et dont l'aménagement a été ou pourra être autorisé à cet effet,
 - Dans les bâtiments et remises, et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite, dans ce dernier cas, de deux caravanes,
 - Le stationnement lié aux manifestations culturelles ou sportives aux foires et aux marchés ou aux fêtes foraines pendant la durée de ces manifestations,
 - Le stationnement nécessaire à la conduite ou au gardiennage des chantiers pendant la durée de ces derniers.
5. L'implantation de commerces de détail en dehors du périmètre des foires des marchés et des manifestations culturelles ou sportives ou de loisirs pendant la durée de ces manifestations.

Cette disposition ne remet toutefois pas en cause l'existence des commerces de détail déjà implantés en dehors de ces secteurs et périmètres à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Ces commerces pourront faire l'objet d'une extension d'importance mesurée dans les conditions prévues par l'article UL2 ci-dessous.

Cette disposition ne concerne également pas les activités liées au cinéma, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.

6. La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
7. La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
 - les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les constructions installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.
- 8- Les constructions, installations et équipements non liés aux activités de sport de tourisme ou de loisir ou non admises par l'article UL 2 ci-après.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions de l'article UL 1, toutes les occupations et utilisations des sols liées aux activités de sport de tourisme et de loisirs sont admises dans la zone.

Les commerces de détail existants dans la zone pourront faire l'objet de travaux de rénovation, de modification de transformation de reconstruction et d'extension d'importance mesurée n'excédant pas 30% de la surface de plancher préexistante en prenant comme référence, dans ce dernier cas, la surface de plancher affectée au commerce (surface de vente et réserves comprises) à la date d'approbation de la dernière révision du présent document d'urbanisme.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L 642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement .

7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frout auquel ces secteurs correspondent.

8. A l'intérieur des secteurs indicés (p), définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UL qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme,
9. A l'intérieur de la zone UL, peuvent également être délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les emplacements concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés,
10. Dans la zone UL indiquée (b) pouvant être délimitée sur les plans, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ce secteur en application de l'article L111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques, qui peuvent se substituer aux articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, et 13 du règlement applicable à ce secteur dans les conditions précédemment définies, sont contenues sur le plan de zonage détaillé de ce secteur annexé aux documents graphiques de zonage et dans l'annexe « Dispositions particulières aux secteurs indicés b » figurant à la fin du présent règlement.

Dispositions particulières

Sont admis, dans l'ensemble de la zone, les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières et/ ou cyclables.

Les équipements publics et les ouvrages de lutte contre les inondations ; sont également admis dans l'ensemble de la zone.

Sont également admis, dans la zone, les réseaux d'intérêt public et, notamment, les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Sans préjudice de l'application des règles spécifiques aux zones de dangers sont en outre admis les modifications, restaurations, reconstructions et extensions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

L'alimentation en eau potable pourra, à titre exceptionnel, être réalisée par captage, forage ou puits particulier conformément à la législation en vigueur si la nature, l'importance ou la localisation des constructions à édifier le justifie. L'alimentation par un point d'eau particulier n'est admise que si le point d'eau peut être protégé par une zone de 35 mètres de rayon.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet

4. Electricité

Les projets devront, si nécessaire, être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU :

A) Recul par rapport aux voies et places

1. Hors agglomération

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme¹⁸ ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

TYPE DE VOIE	RECOL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECOL POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie ¹⁹	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie ¹⁹	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie ¹⁹	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

¹⁸ Ces dispositions ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement.

¹⁹ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies nationales, départementales et communales, et de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).²⁰

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerteront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

2 –En agglomération

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme²¹ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul des constructions par rapport aux voies doit être conforme aux dispositions suivantes :

a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

b) Par rapport à l'axe des voies de contournement de Quimper²², ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions

c) Par rapport à l'axe de la Route Départementale 365 (Avenue du Morbihan) et de la Route Départementale 785 (Route de Pont-L'Abbé), le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront en outre respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou de leur alignement futur si des travaux d'élargissement ou de redressement sont prévus).

d) Par rapport aux autres voies et places les constructions s'implanteront à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport à cet alignement.

²⁰ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci ;

.²¹ Ces dispositions ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement.

²² La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

Lorsqu'un élargissement de voie ou d'emprise publique est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour la définition des reculs ainsi définis.

Les limites latérales des voies et places privées sont, en outre, prises comme alignement pour celles-ci.

3. Règles particulières

1°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme²³, les reculs définis aux articles UL 6-1, UL 6-2 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmissions, liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installation nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

2°) Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les reculs prévus aux articles UL 6-1, UL 6-2 ne sont également pas applicables pour :

- l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
- permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante ;
- l'implantation des clôtures ces dernières pouvant être établies en bordure des voies.

²³ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

B) Recul par rapport aux entreprises publiques hors voirie

Hors agglomération le recul des constructions nouvelles par rapport aux entreprises publiques autres que celles relatives aux voies et places est de 10 mètres au minimum.

En agglomération ce recul est porté à 4 mètres au minimum.

Ces reculs ne sont toutefois pas applicables :

- aux modifications et extensions de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant, dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires, aux constructions publiques ou affectées à des services publics, aux ouvrages de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite de l'emprise publique ou sur l'emprise publique elle-même,
- aux clôtures qui pourront être établies jusqu'en limite d'emprise publique.
- aux constructions, installations et équipements eux-mêmes situés ou prévus sur une propriété publique.

D) Recul par rapport aux cours d'eau

Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération ce recul minimal sera porté à 10 mètres.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant, dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

4. Limites d'application

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme²⁴, les règles de l'article UL 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sauf en cas d'implantation sur l'alignement, où ce sont les règles de saillie sur voie publique définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte, les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite de 1,20 mètre de dépassement, ni les sas sur portes d'entrée, dans la limite de 1,50 mètre de dépassement, ni les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas prises en compte les rampes²⁵ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE²⁶

1. Par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre ; si le bâtiment (ou la construction) ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter, par rapport à cette limite, un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UL 10-2.

2. Par rapport aux limites de fond de parcelle

Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UL 10-2.

²⁴ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

²⁵ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

²⁶ Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article UA 6 du présent règlement.

3. Règles particulières

Les annexes indépendantes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et de moins de 3 mètres de hauteur, pourront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 2 mètres de cette limite.

Le recul d'au moins trois mètres fixé par l'article UA7 pourra être exceptionnellement porté à au moins 2 mètres pour permettre l'extension en simple rez de chaussée de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension ou la modification des constructions existantes ne répondant pas aux règles d'implantation visées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourra se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Les reculs pourront également être différents de ceux prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Les reculs prévus aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne sont pas non plus applicables pour les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mâts, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).

Ces constructions, ouvrages et installations pourront être établis en limite séparative de propriété ou à une distance d'au moins trois mètres par rapport aux limites séparatives, ceci indépendamment des dispositions prévues par l'article UA 10-2.

4. Les limites d'application des règles d'implantation

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, hors versants des toitures, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, garde-corps, pare-vues, pare-soleil, corniches et panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Ne sont également pas pris en compte les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur la marge de recul définie par les articles UL 7-1, UL 7-2 et UL 7-3.

Ne sont également pas prises en compte les rampes²⁷ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

²⁷ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, les caractéristiques des baies pourront être conformes à celles du bâtiment d'origine, à défaut de respecter celles fixées ci-dessus.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative par rapport à la largeur des voies

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble²⁸ au point le plus proche de l'alignement opposé existant soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

En cas de voies en pente, les façades seront divisées en sections de 20 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération. Pour les bâtiments en longueur de façade inférieure à 20 mètres, la cote est prise au milieu de cette façade.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit respecter la règle suivante : Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de cette dernière au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminuée de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle ainsi que les limites latérales à l'extérieur d'une bande de 20 mètres définie par rapport à l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), et exclut les limites latérales et de fond de parcelle à l'intérieur de la bande de 20 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignon pour une hauteur de 5 mètres.

²⁸ Sauf limites d'application identiques à celles prévues à l'article UA 6-4

3. Hauteur maximale absolue

En secteur ULn la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égoût ou acrotère et 10 mètres au faîte.

4. Cas particuliers

a) Les dispositions des articles UL 10-1, UL 10-2, UL 10-3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, garde-corps et panneaux solaires.

b) Les dispositions des articles UL 10-1, UL 10-2 et UL 10-3 ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre ou à une opération de démolition suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine .Dans ce cas, les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîte de l'immeuble ne devront pas excéder celles de la construction préexistante.

c) Les supports, installations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment) ne sont pas soumis aux dispositions des articles UL 10-1, UL 10-2 et UL 10-3.

d) Des constructions destinées à abriter des ascenseurs et leurs mécanismes pourront être édifiées avec des hauteurs supérieures à celles fixées par les articles UL 10-1, UL 10-2 et UL 10-3 sous réserve de ne pas excéder la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.

e) Les dispositions prévues par l'article UL 10-1 ne sont pas applicables aux lucarnes et saillies de toiture dans la mesure où la longueur cumulée de ces éléments mesurés à la base de leur jonction avec la toiture n'excède pas 50% de la longueur totale du versant de toiture concerné.

f) Les dispositions prévues par l'article UL 10-2 et UL 10-3 ne sont pas applicables aux adossements de construction(s) contre une ou des construction(s) voisine(s) immédiate(s) existante(s) implantée(s) en limite de propriété et dont le gabarit excède celui actuellement admis par cet article du règlement.

Dans ce cas les hauteurs dérogatoires de la nouvelle construction devront s'inscrire dans un gabarit formé par la projection horizontale des contours de la partie contiguë de la ou des construction(s) voisine(s) contre laquelle ou lesquelles s'adosse la nouvelle construction.

En cas de construction en continuité entre deux bâtiments non conformes aux dispositions de l'article UL 10-2 ou/et UL 10-3 et situés de part et d'autre d'une même propriété le gabarit précité pourra être étendu d'une limite latérale à l'autre en choisissant l'une ou l'autre des constructions existantes comme référence pour son établissement.

Ces dispositions ne remettent pas en cause l'application de l'article UL 10-2 par rapport aux limites de propriété situées en dehors de l'adossement ou des adossements.

g) Les dispositions de l'article UL 10-3 ne sont pas applicable à l'extension d'un bâtiment dont les hauteurs dépassent celles admises par cet article, cette extension pouvant être réalisée sans excéder la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UL 11 :ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Insertion dans l'environnement

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

L'utilisation de parpaings non-enduits est interdite, de même que la mise en œuvre de matériaux de fortune.

2. Implantation des constructions et mouvements de terre

Les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus, des obstacles aux vents ou aux bruits, ainsi que des ouvrages ou aménagements nécessaires à la lutte contre les inondations ou à la réalisation de voies.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés.

3. Clôtures

En application de l'article 647 du code civil : « Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée en l'article 682 » (Article 682 relatif au droit de passage).

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins.

Les murs de parpaings seront notamment proscrits sauf s'ils sont enduits.

Tout grillage ou tout muret devra être doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de plaques de béton sont interdites.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Véhicules automobiles

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher, une place par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Deux roues

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues » devra être, en surplus, aménagé. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1 % de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

3. Pour les établissements commerciaux

Véhicules automobiles

Pour les commerces d'au moins 200 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), une place pour 40 m² de surface de plancher, à usage commercial au-delà de 200 m².

Pour les commerces d'au moins 1 000 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), un nombre de places déterminé, soit selon les dispositions précisées ci-dessus, soit en fonction des besoins de l'établissement commercial, eu égard à sa capacité d'accueil, à sa destination et à sa fréquentation

Deux roues

Les commerces d'au moins 1 000 m² de surface de plancher devront prévoir également une aire ou un local pour le stationnement des deux-roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Dispositions particulières

Conformément aux dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

4. Pour les hôtels et restaurants

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec franchise de 100 m².

Une place de stationnement par chambre, sauf dans les secteurs UAb où une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs seul sera pris en compte le nombre de chambres.

Deux roues

Les établissements hôteliers devront également prévoir la création d'une aire ou d'un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

5. Pour les salles de spectacles, de réunions, de fêtes, de congrès, d'exposition, de cinéma et les établissements sportifs

Véhicules automobiles

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation et des disponibilités

existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

Deux roues

Ces établissements doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

6. Cas particuliers

a) Les dispositions des paragraphes qui précèdent ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En outre, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles . Il en est de même pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

b) Les dispositions prévues en matière de stationnement ne sont pas applicables aux logements et activités créés sur des surfaces de plancher existantes, y compris par changement de destination et y compris lorsque cette création s'accompagne de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation nécessitant la démolition et de la reconstruction des planchers concernés. Cette disposition est toutefois subordonnée à minima au maintien dans le cadre de l'opération des éventuelles places de stationnement préexistantes sur la propriété correspondant aux besoins même partiels de l'opération. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment de l'extension des surfaces de plancher existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues en matière de stationnement par les paragraphes ci-dessus.

c) En cas de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation, l'éventuel déficit acquis des constructions existantes en matière de stationnement ne sera pas remis en cause en raison de la démolition et de la reconstruction de planchers. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment du changement de destination des locaux, de l'augmentation du nombre de logements ou de l'extension des surfaces existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues par les paragraphes qui précèdent.

d) La réalisation de nouvelles aires de stationnement n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée.

7. Modalités d'application

a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

c) Les dispositions de l'article UL 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.

d) Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle s'appliquant aux établissements ou constructions le plus directement assimilables.

e) Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

1- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme et représentés sur les documents graphiques interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Conformément aux dispositions générales communes à toutes les zones du présent règlement les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) visés à l'article L151-19 du code précité et représentés sur les documents graphiques doivent être préservés. A ce titre les travaux envisagés sur les propriétés concernées ou à proximité immédiate devront prendre en compte la protection de ces éléments dans les conditions définies par les dispositions communes précitées .Les bâtiments, en dehors des annexes indépendantes visées à l'article UL7-3, devront en outre respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux éléments paysagers protégés.

3- Dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.

En conséquence tout déboisement ou abattage d'arbre(s) intervenant dans ce périmètre est soumis à l'autorisation spéciale précitée.

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

5- L'autorisation préalable pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes qui y sont soumis sera subordonnée aux conditions suivantes :

- Les terrains devront être isolés des voies et propriétés voisines par un écran végétal constitué d'espèces arbustives à feuillage dense et persistant.
- Si le terrain borde une voie à circulation bruyante, l'érection d'un talus de terre, ou à défaut d'un mur, pourra être exigée.
- Dans le cas d'un mur, il devra être caché par une double rangée d'arbustes à feuillage persistant et dense.
- La surface des espaces verts communs ne pourra être inférieure au cinquième de la superficie totale du camping.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone destinée aux constructions et installations et aménagements liés aux activités ferroviaires.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits en zone UF :

- 1- Les installations de caractère industriel ne répondant pas aux conditions de l'article UF 1.
- 2- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article UF 1.
- 3- Le camping et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, à l'exception du stationnement de caravanes lié à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sous réserve de leur compatibilité avec le tissu urbain environnant, sont admis, en zone UF, les constructions, installations, équipements et activités liés au fonctionnement et à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Sans préjudice de l'application des règles spécifiques aux zones de dangers soumises au risque d'inondation sont en outre admis les modifications, restaurations, reconstructions et extensions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone.

Sont également admis, dans l'ensemble de la zone, les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations ou aménagements liés ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières et/ou cyclistes.

Les ouvrages de lutte contre les inondations sont également admis dans l'ensemble de la zone.

Sont aussi admis en zone UF les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mâts, poteaux, antennes, caténaires,

châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).

Sont également admis les activités de commerce de détail et de restauration et d'hôtellerie et de services liés à l'exploitation de la gare et de son pôle multimodal.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine ,préconnaissons jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement .

7. A l'intérieur des secteurs indicés (p) définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UF qui sont compatibles avec les mesures de

protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières

1. Les modifications, extensions, réaménagements des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone, sont admis dans la zone, y compris en l'absence de lien avec l'activité ferroviaire.
2. Les constructions ou utilisations du sol constituant équipement public, ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics, sont admises dans la zone.
3. Sont également admis dans la zone UF les équipements à caractère social liés au service public ferroviaire.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs

voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

L'alimentation en eau potable pourra, à titre exceptionnel, être réalisée par captage, forage ou puits particulier conformément à la législation en vigueur si la nature, l'importance ou la localisation des constructions à édifier le justifie. L'alimentation par point d'eau particulier n'est admise que si le point d'eau peut être protégé par une zone de 35 mètres de rayon.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.

Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.

c) Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet

d) Electricité

Les projets devront être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante.

ARTICLE UF 5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Par rapport aux voies et emprises publiques extérieures au domaine ferroviaire, les constructions pourront être établies à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 mètres. Cette règle n'est pas applicable à la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, cette reconstruction pouvant être réalisée avec le même recul que celui du ou des bâtiments préexistants concernés. Cette règle n'est pas non plus applicable à l'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas le recul précité cette extension pouvant dans ce cas être réalisée avec le même recul que celui des bâtiments existants concernés.

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur les marges de recul susvisées sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas non plus aux panneaux solaires dans la limite de 1 mètre de dépassement sur la marge de recul sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ces dispositions ne prennent effet qu'en l'absence d'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.²⁹

Ne sont également pas prises en compte les rampes³⁰ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

²⁹ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

³⁰ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Par rapport aux limites séparatives de propriété, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à cette limite.

L'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle de recul pourra être réalisée avec le même recul que celui des constructions préexistantes concernées par le projet.

La règle de recul n'est pas non plus applicable lorsqu'elle s'oppose à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, l'implantation du bâtiment pourra être conforme à celle du bâtiment d'origine à défaut de respecter celle fixée ci-dessus, ceci sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur les marges de recul susvisées.

Ne sont également pas prises en compte les rampes³¹ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les panneaux solaires ne sont également pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement sur la marge de recul.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Règle générale

Une distance minimale de 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

2. Cas particuliers

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, l'implantation du bâtiment pourra être conforme à celle du bâtiment d'origine à défaut de respecter celles fixées ci-dessus, ceci sous réserve du respect des règles de sécurité.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

³¹ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UF 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- I. Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques ou à défaut, en ce qui concerne le trafic voyageurs, dans des parkings publics ou privés prévus à cet effet.
- II. Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
- III. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est notamment exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement.

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Véhicules automobiles

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher, une place par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. Compte

tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Deux roues

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues » devra être, en surplus, aménagé. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes, devront s'ajouter les espaces à réservier pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Deux roues

Pour les locaux de plus de 100 m² de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des deux roues doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

4. Pour les établissements commerciaux

Véhicules automobiles

Pour les commerces d'au moins 200 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), une place pour 40 m² de surface de plancher, à usage commercial au-delà de 200 m².

Pour les commerces d'au moins 1 000 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), un nombre de places déterminé, soit selon les dispositions précisées ci-dessus, soit en fonction des besoins de l'établissement commercial, eu égard à sa capacité d'accueil, à sa destination et à sa fréquentation

Deux roues

Les commerces d'au moins 1000 m² de surface de plancher devront prévoir également une aire ou un local pour le stationnement des deux-roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Dispositions particulières

Conformément aux dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

5. Pour les hôtels et restaurants

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec franchise de 100 m².

Une place de stationnement place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs seul sera pris en compte le nombre de chambres.

Deux roues

Les établissements hôteliers devront également prévoir la création d'une aire ou d'un local pour le stationnement des deux roues.

La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

6. Pour les salles de spectacles, de réunions, de fêtes, de congrès, d'exposition, de cinéma et les établissements sportifs

Véhicules automobiles

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation et des disponibilités existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

Deux roues

Ces établissements doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

7. Pour les établissements d'enseignement

Véhicules automobiles

5 places de stationnement par classe.

Deux roues

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

IV Modalités d'application

a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

c) Les dispositions de l'article UF 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.

d) Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

e) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle s'appliquant aux établissements ou constructions les plus directement assimilables.

f) La réalisation de nouvelles aires de stationnement n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone principalement destinée aux activités économiques. Elle comprend les secteurs suivants :

- les secteurs UEi qui correspondent aux zones d'activités destinées principalement à regrouper les établissements à caractère industriel ou artisanal ainsi que les activités de commerce de gros, les magasins d'usine, les entrepôts, les aires de stockage ou de logistique, les activités de traitement de déchets, les activités de vente, de location, de réparation, d'entretien de matériels ou de véhicules ainsi que toutes les autres activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation en raison notamment des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- les secteurs UEe qui ont vocation à recevoir toutes les activités admises en zone UEi à l'exception des activités industrielles et des activités incompatibles avec l'habitat. Les hauteurs des constructions prévues dans ces secteurs sont en outre limitées ;
- le secteur UEp destiné à recevoir toutes les installations ou constructions ou équipements liés aux activités portuaires y compris celles concernant la plaisance ;
- les secteurs UEt destinés principalement à l'accueil des activités tertiaires à l'exclusion des activités commerciales. Ces secteurs sont notamment destinés aux bureaux, aux établissements d'enseignement, de formation ou de recherche, aux laboratoires, aux pépinières d'entreprises ;
- les secteurs UEc destinés principalement aux activités commerciales. Ils correspondent essentiellement aux zones commerciales qui se sont développées en périphérie de la Ville ;
- le secteur UEs destiné à recevoir des constructions, installations et équipements nécessaires à la production d'énergie solaire.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'activité.

Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après la réalisation des constructions effectivement destinées aux activités.

2. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs

3. Le stationnement des caravanes à l'exception :

- a) dans les seuls secteurs UEi et UEe de celui lié aux garages collectifs de caravanes aux ateliers de construction ou réparation de caravanes et aux activités de vente ou de location de caravanes

- b) dans l'ensemble de la zone UE de celui lié aux manifestations culturelles ou sportives aux foires et aux marchés ou aux fêtes foraines pendant la durée de ces manifestations, ainsi que celui nécessaire à la conduite ou au gardiennage des chantiers pendant la durée de ces derniers.

4. Le commerce de détail dans les secteurs UEi, UEe UEp, UEt et UEs lorsqu'il n'est pas expressément prévu dans le préambule définissant la vocation de ces secteurs ou par l'article 2 ci-après.

5. La création en secteur UEc de cellules commerciales destinées au commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 400 m² (surface de vente et réserves comprises) est interdite.

6. Les travaux de défrichement dans les espaces boisés classés

7. Les activités non conformes aux dispositions du préambule définissant la vocation des secteurs concernés ou à celles prévues par l'article 2 ci-après.

8. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol ou aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics, ouvrages de lutte contre les inondations ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

9. La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

10. La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

11. Les opérations incompatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque ces dernières existent sur le secteur concerné par le projet.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions de l'article UE 1, toutes les occupations et utilisations des sols correspondant à la vocation principale des secteurs concernés telle que définie dans le préambule de la zone sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Sont également admis dans l'ensemble des secteurs UE, à l'exception du secteur UEs, les hôtels, les restaurants, les débits de boisson, les bureaux, les stations-services, les points de recharge en énergie des véhicules électriques, les cinémas et les équipements et services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités de service.

Sous réserve du respect des dispositions spécifiques aux zones de dangers sont en outre admis les modifications, restaurations, reconstructions et extensions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone.

Les commerces existants situés en dehors des secteurs où le commerce est admis pourront notamment faire l'objet de travaux de rénovation, de modification, de transformation, de reconstruction et d'extension d'importance mesurée n'excédant pas 30 % de la surface de plancher préexistante en prenant comme référence, dans ce dernier cas, la surface de plancher affectée au commerce (surface de vente et réserves comprises) à la date d'approbation de la dernière révision du présent document d'urbanisme.

Sont autorisés en secteur UEp les constructions, ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci y compris les activités commerciales en lien avec cette exploitation.

Sont également admis, dans l'ensemble de la zone UE les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi que les équipements publics; sont admis dans l'ensemble des secteurs UE.

Les équipements publics et les ouvrages de lutte contre les inondations ; sont également admis dans l'ensemble des zones UE.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper, les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement.

7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frouet auquel ces secteurs correspondent.
- 8 A l'intérieur des secteurs indicés (p), définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 9 A l'intérieur de la zone UE, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les terrains concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.
10. Dans la zone UE indiquée (b) délimitée au plan, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ce secteur en application de l'article L111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques qui peuvent se substituer aux articles 1, 3, 6, 7, 9 10, 11, et 13 du règlement applicable à ce secteur dans les conditions précédemment définies, sont contenues, sur le plan de zonage détaillé de ce secteur annexé aux documents graphiques de zonage et dans l'annexe « Dispositions particulières aux secteurs indicés b » figurant à la fin du présent règlement.

- 11 Les éléments paysagers ou patrimoniaux à protéger identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans les conditions prévues par les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Le pré-traitement des eaux industrielles pourra être imposé en raison de la nature ou de l'importance des rejets.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être privilégiées.

Le pré-traitement des eaux pluviales pourra également être imposé afin d'éviter les risques de pollution.

3) Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet.

4) Electricité

Les projets devront être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante

5) Défense incendie

La défense incendie des constructions et installations doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU

A) **RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES :**

1. **Hors agglomération (recul par rapport aux voies et entreprises publiques hors cours d'eau)**

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³²ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

a) En secteur UEi, UEe UEc, UEt :

TYPE DE VOIE	RECUL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECUL POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie ³³	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie ³³	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie ³³	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

³² Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

³³ La liste des voies concernées dans les annexes du présent règlement.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).³⁴

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerteront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

b) En secteur UEp

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

2. En agglomération

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³⁵, le recul des constructions par rapport aux voies doit être conforme aux dispositions suivantes :

- a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront en outre respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

- b) Par rapport à l'axe des voies de contournement de Quimper³⁶, ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

- c) Par rapport à l'axe de la Route Départementale 365 (Avenue du Morbihan) où à l'axe futur lorsque des travaux d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux d'élargissement ou de redressement sont prévus).

³⁴ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

³⁵ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

³⁶ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

d) Par rapport aux autres voies les constructions s'implanteront avec le recul minimal suivant :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies nationales et départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 5 mètres par rapport aux limites latérales des voies privées³⁷,
- en secteur UEp, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Lorsqu'un élargissement de voie est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour la définition des reculs ainsi définis.

3. Cas particuliers

1. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³⁸, les reculs définis aux articles UE 6-1 et UE 6-2 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installation nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée, s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

³⁷ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

³⁸ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

2. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les reculs prévus aux articles UE 6-1 et UE 6-2 ne sont également pas applicables pour :
 - l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
 - permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante.
3. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³⁹, des reculs plus importants que ceux fixés aux articles UE 6-1 et UE 6-2-e pourront être imposés pour :
 - permettre la préservation d'arbres ou de talus existants, le projet pouvant, dans ce cas, être établi ou imposé à une distance d'au moins 6 mètres par rapport au pied du talus ou de l'arbre dont l'existence serait remise en cause par le respect des reculs minimum précités ;
 - permettre, dans les voies en courbe ou les carrefours, les dégagements de visibilité nécessaire à la préservation de la sécurité des usagers des voies publiques. Le recul minimal des constructions fixé par les articles précités pourra, dans ce cas, être majoré de 10 mètres au maximum.
4. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques pourront être différents des reculs imposés à l'article UE 6-1 et UE 6-2 pour les constructions établies en bordure du domaine de la S.N.C.F.

Ces constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement, ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées.

B) Recul par rapport aux emprises publiques

Hors agglomération le recul des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques autres que celles relatives aux voies est de 10 mètres au minimum.

En agglomération ce recul est porté à 5 mètre au minimum.

³⁹ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant, dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires, aux constructions publiques ou affectées à des services publics, qui pourront être établis jusqu'en limite de l'emprise publique ou sur l'emprise publique elle-même.

C) Reculs par rapport aux cours d'eau

Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération ce recul minimal sera porté à 10 mètres.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

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

5. Limites d'application

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴⁰, les règles de recul prévues aux articles UE 6-1 et UE 6-2 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

⁴⁰ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte les escaliers extérieurs non fermés dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁴¹ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE⁴²

1. Cas général

a) En UEi et UEp

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété. Cependant, la construction en limites séparatives peut être autorisée pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 6 mètres dans une bande de 5 mètres le long des limites latérales de propriété et de fond de parcelle.

b) Dans les autres secteurs :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative de propriété ou en respectant un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite de propriété.

2. Cas particuliers

L'extension ou la modification des constructions existantes ne répondant pas à la règle d'implantation visée ci-dessus pourra se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Les reculs pourront également être différents de ceux prévus au paragraphe 1 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁴³ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les panneaux solaires ne sont également pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement sur la marge de recul.

⁴¹ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

⁴² Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article UE 6 du présent règlement.

⁴³ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Une distance inférieure pourra être autorisée dans le cas de modification, d'extension ou de reconstruction des constructions existantes sous réserve du respect des règles de sécurité.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) En secteur UEi et UEp :

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée par le règlement sous réserve des dispositions 2 et 4 ci-après.

b) En secteur UEc, UEt, UEe et UEs

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions suivantes :

1. Hauteur relative par rapport à la largeur des voies

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé existant soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

En cas de voies en pente, les façades seront divisées en sections de 20 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération. Pour les bâtiments en longueur de façade inférieure à 20 mètres, la cote est prise au milieu de cette façade.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

a) En secteurs UEi et UEP :

La hauteur des constructions sera limitée à 6 mètres sur une bande de 5 mètres le long des limites latérales de propriété et de fond de parcelle.

b) En secteurs UEc, UEt, UEe et UEs :

Toute construction doit respecter la règle suivante : Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de cette dernière au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminuée de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle ainsi que les limites latérales à l'extérieur d'une bande de 20 mètres définie par rapport à l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), et exclut les limites latérales et de fond de parcelle à l'intérieur de la bande de 20 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignon pour une hauteur de 5 mètres.

3. Hauteur maximale absolue (cas général)

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel de la propriété (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne peut excéder en règle générale :

SECTEUR	A L'EGOUT DU TOIT OU ACROTÈRE	AU FAITAGE
UEc, UEt, UEe, UEs	10,50 m	14 m

Toutefois, les bâtiments existants dont les hauteurs dépassent celles fixées par le règlement, pourront faire l'objet d'extensions pouvant atteindre les hauteurs maximales de chaque bâtiment concerné par le projet.

4. Cas particuliers

a) Des acrotères ou des égouts de toiture peuvent être autorisés à une hauteur supérieure d'au maximum 3 mètres par rapport à celles fixées à l'article UE 10-3, s'ils s'inscrivent sur la construction avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la projection verticale du nu des murs formant ses façades et pignons extérieurs.

Dans le cas où la construction est édifiée d'une limite latérale de propriété à l'autre dans la bande de 20 mètres définie à l'article UE 10-2, le retrait de 2 mètres ne sera pas applicable par rapport à ces limites latérales, les égouts et acrotères précités pouvant être établis jusqu'à ces dernières.

b) Des égouts de toiture secondaires pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées par l'article UE 10-3, s'ils s'inscrivent dans les pans formés par les versants de toute toiture ayant un faîte et un égout principal conformes aux dispositions de l'article UE 10-3.

c) Des égouts de toiture et des acrotères pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées à l'article UE 10-3, si ces égouts et acrotères sont situés sur un ou des volumes formant une ou des saillies de toiture, et s'ils s'inscrivent dans le gabarit formé par le pan de la toiture concernée et les droites partant de son faîte pour recouper la projection verticale du pan de façade à 1,70 mètre au-dessus de la ligne d'égout de cette dernière, autorisée en application de l'article précité.

La longueur des égouts et acrotères ainsi créés ne devra excéder 50 % de la longueur totale de la façade concernée.

- d) Les dispositions des alinéas a et c du présent article ne permettent pas de déroger aux articles UE 7, UE 10-1 et UE 10-2 du règlement.
- e) Les dispositions des articles UE10-1, UE 10-2 et UE 10-3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, garde-corps et panneaux solaires.
- f) Les dispositions des articles UE 10-1, UE 10-2 et UE 10-3 ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre ou à une opération de démolition suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine .Dans ce cas, les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîte de l'immeuble ne devront pas excéder celles de la construction préexistante.
- g) Les supports, installations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment) ne sont pas soumis aux dispositions des articles UE 10-1, UE 10-2 et UE 10-3.
- h) Des constructions destinées à abriter des ascenseurs et leurs mécanismes pourront être édifiées avec des hauteurs supérieures à celles fixées par les articles UE 10-1, UE 10-2 et UE10-3 sous réserve de ne pas excéder de plus de 2 mètres la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.
- i) Les dispositions prévues par l'article UE 10-1 ne sont pas applicables aux lucarnes et saillies de toiture dans la mesure où la longueur cumulée de ces éléments mesurés à la base de leur jonction avec la toiture n'excède pas 50% de la longueur totale du versant de toiture concerné.
- j) Les dispositions prévues par l'article UE10-2 ne sont pas applicables aux adossements de construction(s) contre une ou des construction(s) voisine(s) immédiate(s) existante(s) implantée(s) en limite de propriété et dont le gabarit excède celui actuellement admis par cet article du règlement.

Dans ce cas les hauteurs dérogatoires de la nouvelle construction devront s'inscrire dans un gabarit formé par la projection horizontale des contours de la partie contiguë de la ou des construction(s) voisine(s) contre laquelle ou lesquelles s'adosse la nouvelle construction.

En cas de construction en continuité entre deux bâtiments non conformes aux dispositions de l'article UE 10-2 et situés de part et d'autre d'une même propriété le gabarit précité pourra être étendu d'une limite latérale à l'autre en choisissant l'une ou l'autre des constructions existantes comme référence pour son établissement.

Ces dispositions ne remettent pas en cause l'application de l'article UE 10-2 par rapport aux limites de propriété situées en dehors de l'adossement ou des adossements.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement.

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Véhicules automobiles

Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher, une place par tranche entière de 40 m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Deux roues

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues » devra être, en surplus, aménagé. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1 % de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes, devront s'ajouter les espaces à réservier pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Deux roues

Pour les locaux de plus de 100 m² de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des deux roues doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

4. Pour les établissements de santé (hôpitaux /cliniques) et les établissements médico-sociaux

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour deux lits.

Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Ces dispositions s'appliquent sans résorption des éventuels déficits existants.

5. Pour les établissements commerciaux

Véhicules automobiles

Pour les commerces d'au moins 200 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), une place pour 40 m² de surface de plancher, à usage commercial au-delà de 200 m².

Pour les commerces d'au moins 1 000 m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), un nombre de places déterminé, soit selon les dispositions précisées ci-dessus, soit en fonction des besoins de l'établissement commercial, eu égard à sa capacité d'accueil, à sa destination et à sa fréquentation

Deux roues

Les commerces d'au moins 1000 m² de surface de plancher devront prévoir également une aire ou un local pour le stationnement des deux-roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

Dispositions particulières

Conformément aux dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

6. Pour les hôtels et restaurants

Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant, avec franchise de 100 m².

Une place de stationnement par chambre, sauf dans les secteurs UAb où une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs seul sera pris en compte le nombre de chambres.

Deux roues

Les établissements hôteliers devront également prévoir la création d'une aire ou d'un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

7. Pour les salles de spectacles, de réunions, de fêtes, de congrès, d'exposition, de cinéma et les établissements sportifs

Véhicules automobiles

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation et des disponibilités existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

Deux roues

Ces établissements doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

8. Pour les établissements d'enseignement

Véhicules automobiles

a) Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

b) Etablissement du deuxième degré

Deux places de stationnement par classe.

c) Universités et établissements d'enseignement pour adultes

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Deux roues

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

9. Cas particuliers

a) Les dispositions des paragraphes qui précèdent ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En outre, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles . Il en est de même pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

d) En cas de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation, l'éventuel déficit acquis des constructions existantes en matière de stationnement ne sera pas remis en cause en raison de la démolition et de la reconstruction de planchers. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment du changement de destination des locaux, de l'augmentation du nombre de logements ou de l'extension des surfaces existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues par les paragraphes qui précèdent.

10. Modalités d'application

- a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- b) Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- c) Les dispositions de l'article UE 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.
- d) Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle s'appliquant aux établissements ou constructions le plus directement assimilables.
- e) Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme et représentés sur les documents graphiques interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Conformément aux dispositions générales communes à toutes les zones du présent règlement les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) visés à l'article L151-19 du code précité et représentés sur les documents graphiques doivent être préservés A ce titre les travaux envisagés sur les propriétés concernées ou à proximité immédiate devront prendre en compte la protection de ces éléments dans les conditions définies par les dispositions communes précitées .Les bâtiments, en dehors des annexes indépendantes visées à l'article UA7-3, devront en outre respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux éléments paysagers protégés.

3- Dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.

En conséquence tout déboisement ou abattage d'arbre(s) intervenant dans ce périmètre est soumis à l'autorisation spéciale précitée.

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

5- L'aménagement d'un écran végétal ou d'un espace paysager pourra être imposé par les services compétents sur les marges de recul par rapport aux voies.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

CARACTERE DES ZONES

Les zones à urbaniser correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Elles comprennent les zones 1AU et 2AU.

Les zones 1AU correspondent à des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate a la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement, d'équipement et de constructibilité de ces zones. Ces zones comportent deux secteurs :

- Les secteurs 1AUa à vocation future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- Les secteurs 1 AUe à vocation future d'activités pouvant comprendre les sous secteurs 1AUei principalement à vocation industrielle et artisanale, 1AUet principalement à vocation tertiaire.

Les zones 2AU correspondent aux zones d'urbanisation future pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas actuellement la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des secteurs concernés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1: TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sous réserve des dispositions de l'article AU 2 sont interdits :

A. Dans l'ensemble des zones AU

- 1) L'ouverture ou l'extension de carrières.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol, ou aux travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, de création d'équipements d'intérêt général, de réalisation d'ouvrages de protection contre les inondations, de création de talus ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- 3) Le camping et le stationnement des caravanes à l'exception dans ce dernier cas du stationnement de caravane pratiqué dans les bâtiments et remises, ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur dans la limite de deux caravanes.
- 4) Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 5) Dans le seul secteur 1AUei et 1AUet les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'activité et à l'exception des établissements hôteliers.
- 6) La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
 - les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les constructions installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.
- 7) La suppression totale d'un ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
- 8) Les opérations incompatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsque ces dernières existent sur le secteur concerné par le projet.

9) Les occupations du sol non admises par l'article AU2 ci-dessous.

ARTICLE AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

I - Sous réserve des dispositions de l'article AU 1, de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, du tissu environnant, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

A. Dans les zones 1AU et 2AU y compris en l'absence de modification ou de révision du PLU

Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement public ainsi que les constructions et installations directement liées à des équipements publics, dont la localisation en zone AU est justifiée par des considérations techniques.

Les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installation nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

La reconstruction des constructions après sinistre, sous réserve que cette reconstruction ne soit pas de nature à compromettre ou à rendre plus difficile un aménagement ou une urbanisation cohérente de la zone.

Les modifications, restaurations, reconstructions et extensions, d'importance mesurée, des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans le secteur.

Les constructions, installations et ouvrages liés aux captages et prises d'eau ainsi qu'au traitement de l'eau et à la lutte contre les inondations.

Les constructions liées aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que ces constructions ne soient pas de nature à compromettre ou à rendre plus difficile un aménagement ou une urbanisation cohérente de la zone. Ces constructions devront être situées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles existants.

Les annexes indépendantes pour les habitations existantes dans la mesure où ces annexes sont implantées à moins de 50 mètres de ces habitations et que leur emprise au sol n'excède pas 25 m².

Le changement de destination de bâtiments existants, si les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- a) les bâtiments concernés doivent présenter un intérêt architectural ;

- b) ces bâtiments doivent être situés à moins de 100 mètres d'une ou de plusieurs habitations existantes ;
- c) le changement de destination envisagé doit être compatible avec la proximité de l'habitat précité ;
- d) le changement de destination doit être compatible avec les éventuelles activités agricoles du secteur concerné et ne pas apporter de contraintes supplémentaires à ces activités ;
- e) le changement de destination doit être compatible avec les caractéristiques et la capacité des équipements du secteur concerné (voirie et réseaux divers) ;
- f) le système d'assainissement de ces constructions devra pouvoir être établi et fonctionner selon les normes sanitaires en vigueur ;
- g) le changement de destination doit être réalisé dans le respect de l'architecture du bâti existant, bâti dont seule une extension d'importance limitée pourra, le cas échéant, être admise ;
- h) le projet devra être compatible avec la vocation du secteur concerné et avec ses Orientations d'Aménagement et de Programmation et ne pas être de nature à compromettre ou à rendre plus difficile un aménagement ou une urbanisation cohérente de ce dernier ;
- i) le projet devra être compatible avec les servitudes d'utilité publique applicables au secteur concerné.

Pour ces opérations, le règlement applicable est celui en vigueur pour le secteur UAc.

B. Dans les secteurs 1AUa

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés en secteur UAc et les équipements qui leur sont liés, sous forme de permis de construire, demandes soumises à déclaration ou autorisation, permis groupés, ou lotissements, à condition :

1. qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur concerné ainsi qu'avec la desserte de ce dernier en équipements communs (voirie et réseaux divers notamment) ;
2. que les équipements rendus nécessaires soient réalisés dans le cadre de l'opération.

Des autorisations pour des constructions isolées pourront être accordées lorsque l'aménagement futur du secteur ne se trouve pas compromis ou rendu plus difficile par l'opération projetée.

Le règlement applicable aux opérations répondant aux conditions susvisées est celui du secteur UAc, sous réserve des prescriptions prévues pour le secteur 1 AUa "b" par le paragraphe II-6 ° ci-après.

C. Dans les secteurs 1AUei

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés en zone UEi et les équipements qui leur sont liés à condition :

1. qu'ils soient compatibles avec les Orientations d' Aménagement et de Programmation du secteur concerné ainsi qu'avec la desserte de ce dernier en équipements communs (voirie et réseaux divers notamment) ;
2. que les équipements rendus nécessaires soient réalisés dans le cadre de l'opération.

Des autorisations pour des constructions isolées pourront être accordées lorsque l'aménagement futur du secteur ne se trouve pas compromis ou rendu plus difficile par l'opération projetée.

Le règlement applicable aux opérations répondant aux conditions susvisées est celui de la zone UEi sous réserve des prescriptions particulières prévues pour le secteur 1AUei "b" par le paragraphe II-6 ° ci-après.

D. Dans le seul secteur 1AUet

Les modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés en secteur UEt et les équipements qui leur sont liés, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d' Aménagement et de Programmation du secteur concerné ainsi qu'avec la desserte de ce dernier en équipements communs (voirie et réseaux divers notamment) ;
- que les équipements rendus nécessaires soient réalisés dans le cadre de l'opération.

Des autorisations pour des constructions isolées pourront être accordées lorsque l'aménagement futur du secteur ne se trouve pas compromis ou rendu plus difficile par l'opération projetée.

Le règlement applicable aux opérations répondant aux conditions susvisées est celui du secteur UEt sous réserve des prescriptions prévues pour le secteur 1AUet "b" par le paragraphe 11-6° ci-après.

E. Dispositions communes aux secteurs 1AU

La cohérence de l'aménagement des secteurs 1AU devra être assurée par la prise en compte, par les projets, des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été définies pour chaque secteur et des principes d'aménagement suivants :

1. Accès - Voirie - Stationnement

Le plan de voirie doit être étudié sur l'ensemble du secteur concerné de telle manière que la continuité de la voirie principale puisse être assurée d'une opération à l'autre sans enclavement d'un sous-secteur.

Les caractéristiques des accès et de la voirie projetés doivent être adaptées

à l'importance du secteur concerné et des opérations envisagées et ne pas être de nature à porter atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Devront, en conséquence, être pris en compte dans l'aménagement, la circulation des automobiles, des cyclistes, des piétons, des véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, de manière à rendre les opérations accessibles en permanence dans de bonnes conditions de sécurité.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris les véhicules de sécurité, puissent faire demi-tour aisément.

Le tracé de la voirie devra également tenir compte des contraintes topographiques afin d'éviter les voies trop pentues et les déblais ou remblais trop importants.

Des aires de stationnement accessibles au public devront être réparties judicieusement en quantité suffisante dans l'ensemble des opérations.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2. Desserte par les réseaux

Le plan des réseaux devra être étudié sur l'ensemble du secteur concerné de telle manière que la continuité de ces derniers puisse être assurée d'une opération à l'autre sans compromettre la desserte d'un sous-secteur.

Les caractéristiques des réseaux projetés doivent être adaptées à l'importance du secteur et des opérations envisagées.

a) Alimentation en eau

Le réseau d'alimentation en eau devra être de dimensions suffisantes afin d'assurer la desserte du secteur concerné et la défense incendie des opérations. Ce réseau devra être raccordable à un réseau collectif d'adduction d'eau sous une pression suffisante.

b) Assainissement

1°) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

2°) Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un ou des exutoires désignés par l'autorité compétente. Des dispositions devront, en outre, être prévues dans le cadre des aménagements pour limiter les débits ainsi évacués ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être privilégiées.

Dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation l'étude d'assainissement devra être menée sur l'ensemble du secteur concerné préalablement à son ouverture à l'urbanisation ceci afin d'assurer une cohérence et une complémentarité entre les différents ouvrages prévus.

Le pré-traitement des eaux pluviales pourra également être imposé afin d'éviter les risques de pollution.

3. Collecte des déchets

Les opérations devront prévoir, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et d'environnement.

4. Electricité

Les opérations devront être desservies par un réseau d'électricité de capacité suffisante.

5 Défense incendie

La défense incendie des opérations devra pouvoir être assurée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

6. Intégration urbaine et paysagère

L'aménagement du secteur concerné devra prendre en compte la protection des paysages naturels ou urbains et maintenir les éventuelles continuités écologiques existantes.

Des liaisons douces devront être prévues entre l'aménagement ainsi envisagé et les zones urbaines ou naturelles périphériques.

Le raccordement du secteur au réseau de transport collectif devra également être prévu.

7. Protection des zones humides

Les zones humides devront être protégées de tout aménagement et travaux à l'exception :

- Des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- Des travaux de restauration et de réhabilitation de ces zones visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Des constructions installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

II - Prescriptions particulières à certains projets

1° A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières, si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain, du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable du secteur qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement.

2° A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frout auquel ces secteurs correspondent.

3° A l'intérieur des secteurs indicés (p) définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitudes d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

4° Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, figurant sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, sont soumis à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

5° Les éléments paysagers à protéger et à mettre en valeur visés à l'article L151-19 du code précité doivent être préservés dans leur principe. A ce titre les travaux envisagés sur les propriétés concernées ou à proximité immédiate doivent prendre en compte la protection de ces éléments ou leur compensation en cas de destruction partielle. Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux travaux relatifs au passage des voiries et réseaux.

6° Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres

des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan d'Occupation des Sols.

7° Dans les secteurs indicés "b" délimités au plan, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ⁴⁴ ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ces secteurs en application de l'article L111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques, qui peuvent se substituer aux articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 et 13 du règlement applicables à ces secteurs dans les conditions précédemment définies, sont contenues, d'une part, sur le plan de zonage détaillé de chacun de ces secteurs annexé aux documents graphiques de zonage et, d'autre part, dans l'annexe « Dispositions particulières aux secteurs indicés "b" » figurant à la fin du présent règlement.

8° A l'intérieur de la zone AU, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les terrains concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés, exception faite, le cas échéant, des constructions précaires visées au code de l'urbanisme.

9°- Chaque secteur 1AUa ouvert à l'urbanisation devra comporter à terme un minimum de 30% de logements locatifs sociaux à l'exception du secteur de Kernoter pour lequel ce taux est fixé à 20%.

SECTIONS 2 ET 3

Sous les réserves et conditions mentionnées à la section 1 précédente, sont applicables :

- en secteur 1AUa, les dispositions des sections 1, 2 et 3 du règlement du secteur UAc ;
- en secteur 1AUe, 1AUei, 1AUet les dispositions des sections 1, 2 et 3 du règlement de la zone UE.

⁴⁴ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone A agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur indicé (cr) correspondant au périmètre du secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol du site d'extraction de la carrière de Kervrahu.

La zone A comporte également des secteurs indicés (e) constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activités.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, ou de celles aménagées dans d'anciens bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article A 2-II-2.
3. Les constructions, installations et occupations des sols non prévues à l'article A 2 ci-après
4. Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement réalisé dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol , aux travaux de lutte contre les inondations, aux travaux d'irrigation, de création de talus, aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux travaux nécessaires à la mise en culture de terrains non exploités ou difficilement exploitables du fait de la nature du sol ou de la topographie des lieux. Ces travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol sont également admis dans le secteur A(cr) correspondant au site d'extraction de la carrière de Kervrahu.
6. La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement.

Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

7. La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

8. L'implantation d'installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone A :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les installations de production d'énergie issues majoritairement de matières premières d'origine agricole,
- Les annexes aux bâtiments d'habitation dans les conditions définies par les dispositions particulières prévues ci-après,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation ou d'un ensemble bâti existant et de ne pas compromettre les activités protégées par la zone,
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité de transformation et de vente de sa production locale exercée à titre accessoire par l'exploitant à condition qu'ils soient localisés à proximité des bâtiments existants,

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les changements de destination de bâtiments désignés par une étoile sur les documents graphiques du présent règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les conditions prévues par les dispositions particulières ci-après sont respectées,
- Les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les ouvrages de lutte contre les inondations, de captage et de traitement de l'eau,
- L'aménagement de plans d'eau nécessaires à l'irrigation des cultures,
- Les réseaux d'intérêt public et, notamment, les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- Les modifications, restaurations, reconstructions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone ainsi que l'extension d'importance mesurée des habitations existantes dans le respect des conditions fixées par les dispositions particulières prévues ci-après,
- Les reconstructions à l'identique d'immeubles détruits en tout ou partie après sinistre.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont

représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement.

7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frout auquel ces secteurs correspondent.

8. A l'intérieur des secteurs indicés (p), définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

9. A l'intérieur de la zone A, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les emplacements concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.

Dispositions particulières

1. Dans le secteur A (cr) qui correspond à un secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol et à un site d'extraction de matériaux sont autorisés les constructions, installations, aménagements et travaux liés à la poursuite de l'exploitation de la carrière existante et à la valorisation et à la transformation des matériaux extraits, sous réserve de la prise en compte par les projets des préoccupations de protection de l'environnement, des paysages, des activités agricoles existantes dans la zone et de la mise en œuvre d'une réhabilitation complète du site en fin d'exploitation.

2. Dans les secteur A(e) sont autorisés les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la poursuite des activités existantes sur les sites correspondants sous réserve de la prise en compte par les projets

des préoccupations de protection de l'environnement, des paysages, des activités agricoles existantes dans la zone et de la mise en œuvre d'une réhabilitation complète du site en fin d'exploitation.

3. Le changement de destination de bâtiments existants repérés par une étoile sur les documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peut être admis, y compris en l'absence de lien entre la nouvelle destination de ces bâtiments et l'activité agricole de la zone, si les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- a) Le changement de destination des bâtiments concernés doit être accompagné d'une préservation et/ou d'une mise en valeur de l'intérêt architectural de ces bâtiments,
- b) Le changement de destination ne doit pas compromettre les activités agricoles ou sylvicoles du secteur concerné et ne pas apporter de contraintes supplémentaires à ces activités ;
- c) Le changement de destination doit être compatible avec les caractéristiques et la capacité des équipements du secteur concerné (voirie et réseaux divers) ;
- d) Le système d'assainissement de ces constructions devra pouvoir être établi et fonctionner selon les normes sanitaires en vigueur ;
- e) Le changement de destination doit être réalisé dans le respect de l'architecture du bâti existant, bâti dont seule une extension d'importance limitée pourra, le cas échéant, être admise dans les conditions prévues par les dispositions 4 c) ci-après;
- f) Le projet devra être compatible avec les servitudes d'utilité publique applicables au secteur concerné.

4. Sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou sylvicole ainsi que la qualité paysagère du site sont également admis :

- a) Les annexes indépendantes pour les habitations existantes, liées ou non à l'activité de la zone, dans la mesure où ces annexes sont implantées à moins de 20 mètres de ces habitations, que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles ne soient pas destinées à abriter un logement supplémentaire. Dans le cas d'une habitation repérée sur les documents graphiques par une étoile ou un triangle en raison de son intérêt architectural ou patrimonial la distance de 20 mètres pourra être exceptionnellement portée à 50 mètres maximum afin d'assurer une meilleure protection des abords de la construction ainsi repérée.
- b) Les piscines non couvertes constituant l'annexe d'une habitation existante à condition que la piscine soit implantée à moins de 20 mètres de cette habitation, que cette dernière soit liée ou non à une exploitation agricole ou sylvicole. En cas de réalisation d'une piscine couverte la surface couverte ne devra pas excéder 25 m²,

c) La modification, la restauration, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone sous les réserves suivantes :

- l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement,
- l'importance des travaux ne doit pas rendre l'opération assimilable à une construction neuve,
- les travaux devront s'accompagner d'une bonne intégration architecturale et paysagère du projet.
- l'extension devra être réalisée avec des hauteurs maximales n'exéderant pas celles de la construction d'origine.

d) Les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) à condition :

- que ces constructions soient exclusivement destinées à servir d'abri aux animaux présents sur le site et /ou au stockage de la nourriture de ces animaux,
- que l'emprise au sol de ces abris n'excède pas 30 m² et que leur nombre soit limité au strict besoin des animaux sur site.

e) Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public d'espaces naturels remarquables.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

L'alimentation en eau potable pourra, à titre exceptionnel, être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur, si la nature, l'importance ou la localisation des constructions à édifier le justifie. L'alimentation par point d'eau particulier n'est admise que si le point d'eau peut être protégé par une zone de 35 mètres de rayon.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions devront si nécessaire être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions pourront le cas échéant n'être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre

ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être privilégiées

Le pré-traitement des eaux pluviales pourra également être imposé afin d'éviter les risques de pollution

3. Collecte des déchets

Les opérations devront prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et d'environnement.

4. Électricité

Les opérations devront pouvoir, si nécessaire, être desservies par un réseau d'électricité de capacité suffisante.

ARTICLE A 5 : SURFACE ET FORME DU TERRAIN

Sans objet

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU

1. Hors agglomération (recul par rapport aux voies et emprises publiques hors cours d'eau)

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴⁵, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

⁴⁵ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

TYPE DE VOIE	RECOL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECOL POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie ⁴⁶	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie ⁴⁶	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie ⁴⁶	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).⁴⁷

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerneront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

2. En agglomération (reculs par rapport aux voies et emprises publiques hors cours d'eau)

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴⁸, le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions suivantes :

- a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement et d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

- b) Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec le recul minimal suivant :
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques nationales et départementales ;

⁴⁶ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

⁴⁷ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

⁴⁸ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques communales ;
- 5 mètres par rapport aux limites latérales des voies privées.⁴⁹

Lorsqu'un élargissement de voie ou d'emprise publique est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour définition des reculs ainsi définis.

3. Cas particuliers

1° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³⁹, les reculs définis aux articles A 6-1 et A 6-2 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public, et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée, s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

2° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁵⁰, les reculs prévus aux articles A 6-1 et A 6-2 ne sont également pas applicables pour :

- l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul, au moins égal à celui de la construction déjà existante ;

⁴⁹ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

⁵⁰ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

- permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante.

3° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ⁴¹, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques plus importants que ceux fixés aux articles A 6-1 et A 6-2-b pourront être imposés pour :

- permettre la préservation d'arbres ou de talus existants, le projet pouvant, dans ce cas, être établi ou imposé à une distance d'au moins **4** mètres par rapport au pied de talus ou de l'arbre dont l'existence serait remise en cause par le respect des reculs minimum précités ;

- permettre, dans les voies en courbe ou les carrefours, les dégagements de visibilité nécessaires à la préservation de la sécurité des usagers des voies publiques. Le recul minimal des constructions fixé par les articles précités pourra, dans ce cas, être majoré d'au maximum 10 mètres.

4° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ⁴¹, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques pourront être différents des reculs imposés à l'article A 6-1 et A 6-2-b pour les constructions établies en bordure du domaine de la S.N.C.F.

Ces constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement ; ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées.

4. Reculs par rapport aux cours d'eau

Hors agglomération et en agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 30 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;

- aux ponts, passerelles, pontons, moulins, ouvrages en encorbellement, busages, canalisations, quais, cales, écluses, ouvrages hydrauliques ainsi que les dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique,

- aux transformations et aux extensions d'importance limitée de constructions existantes, ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans ces deux derniers cas être au moins égal à celui de la construction préexistante;

- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution et de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, ainsi qu'aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou piétonnières,

- aux modifications, restaurations et reconstructions des moulins.

5. Limites d'application

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁵¹, les règles de recul prévues aux articles A 6-1 et A 6-2 s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite de 1,20 mètre de dépassement, ni les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 mètre de dépassement sur les marges de recul fixées par les articles A 6-1 à, A 6-4 sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁵² nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE⁵³

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Règles particulières

L'extension ou la modification des constructions existantes, ne répondant pas à la règle d'implantation visée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul pourra également être différent de celui prévu au paragraphe 1 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Le recul prévu au paragraphe 1 ci-dessus n'est pas non plus applicable pour les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mâts, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).

⁵¹ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

⁵² Garde-corps et pare-vues éventuels compris

⁵³ Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article A 6 du présent règlement.

Ces constructions, ouvrages et installations pourront être établis en limite séparative ou à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ceci indépendamment des dispositions prévues par l'article A7-1.

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur les marges de recul définies par les articles A 7-1 et A 7-2.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁵⁴ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les panneaux solaires ne sont également pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement sur la marge de recul.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions prévues dans les secteurs A (cr) et A (e) ne devra pas excéder respectivement plus de 2% et 45 % de la surface des secteurs concernés.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les hauteurs maximales sont de 7 mètres à l'égoût du toit ou acrotère et de 12 mètres au faîte. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux cheminées, antennes, paratonnerres, aux dispositifs de ventilation, aux garde-corps et panneaux solaires.

La modification, reconstruction et l'extension d'une construction existante à usage d'habitation ou d'annexe à habitation ou destinée à l'habitation ou à ses annexes devra être réalisée avec des hauteurs maximales n'exéder pas celles de la construction d'origine.

La hauteur des constructions prévues dans les secteurs A (cr) et A (e) ne devra pas excéder de plus de deux mètres la hauteur maximale des constructions déjà existantes sur chaque secteur.

Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère

⁵⁴ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. La constitution de talus plantés ou d'écrans formés d'arbres ou d'arbustes pourra être imposée pour faciliter l'intégration paysagère des constructions.
3. Des haies des talus, des boisements et des allées plantées sont identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage à préserver et à mettre en valeur. Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Dans tous les cas les plantations doivent être maintenues ou remplacées en cas de nécessité, par des plantations équivalentes.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone N naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comporte également des secteurs indicés (I) constituant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) qui peuvent recevoir, sous conditions, des constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif destinés à des activités de sport, de tourisme et de loisirs.

La zone N comporte un secteur N(o) correspondant à l'essentiel de la partie fluviale de la rivière Odet située en aval du pont Max Jacob.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone, ou de celles aménagées dans d'anciens bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article N 2-II-2.
3. Les constructions, installations et occupations des sols non prévues à l'article N 2 ci-après.
4. Le camping et le stationnement des caravanes en dehors des terrains régulièrement aménagés et autorisés dans les seuls secteurs N(I) et à l'exception du stationnement de caravanes réalisé dans les bâtiments et

remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol , aux travaux de lutte contre les inondations, aux travaux d'irrigation, aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics ainsi qu'aux créations de talus et aux fouilles archéologiques.
6. La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.
7. La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :
 - les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
 - les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les constructions installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.
8. Dans le secteur N(o) correspondant à l'essentiel de la partie fluviale de la rivière Odet toutes les constructions, installations et ouvrages sont prohibés à l'exception de ceux limitativement énumérés à l'alinéa 3 des dispositions particulières de l'article N2 ci-après
9. L'implantation d'installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE N2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone N dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils prennent en compte la réglementation spécifique aux zones de danger :

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

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles ou sylvicoles à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation ou d'un ensemble bâti existant et de ne pas compromettre les activités protégées par la zone,
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à une activité de transformation et de vente de sa production locale exercée à titre accessoire par l'exploitant à condition qu'ils soient localisés à proximité des bâtiments existants.
- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les conditions définies par les dispositions particulières ci-après.
- Les changements de destination de bâtiments désignés par une étoile sur les documents graphiques du présent règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas les éventuelles activités agricoles ou sylvicoles du secteur concerné et que les conditions prévues par les dispositions particulières ci-après sont respectées.
- Les installations de production d'énergie issues majoritairement de matières premières d'origine agricole, ou sylvicole du secteur concerné.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou sylvicole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- Les ouvrages de lutte contre les inondations, de captage et de traitement de l'eau.
- L'aménagement de plans d'eau nécessaires à l'irrigation des cultures.
- Les réseaux d'intérêt public et, notamment, les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les modifications, restaurations, reconstructions d'importance mesurée des habitations existantes dans la zone ainsi que l'extension d'importance mesurée des habitations existantes dans le respect des conditions fixées par les conditions particulières prévues ci-après.
- Les reconstructions à l'identique d'immeubles détruits en tout ou partie après sinistre.

Outre les travaux, constructions et ouvrages visés aux alinéas 7 à 13 ci-dessus sont également admis dans les seuls secteurs N(I), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels ainsi qu'aux éventuelles activités agricoles ou sylvicoles du secteur les constructions, installations et équipements, publics ou privés, d'intérêt collectif destinés à des activités de sport, de tourisme et de loisirs.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
 2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
 - 3 Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
 4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
 5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
 6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement
7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frout auquel ces secteurs correspondent.

8. A l'intérieur des secteurs indicés (p), définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

9. A l'intérieur de la zone N, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les emplacements concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.

Dispositions particulières

1. Le changement de destination de bâtiments existants, repérés par une étoile sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peut être admis, y compris en l'absence de lien entre la nouvelle destination de ces bâtiments et l'éventuelle activité agricole ou sylvicole de la zone, si les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- a) Le changement de destination des bâtiments concernés doit être accompagné d'une préservation et/ou d'une mise en valeur de l'intérêt architectural de ces bâtiments,
- b) Le changement de destination ne doit pas compromettre les éventuelles activités agricoles et sylvicoles, du secteur concerné et ne pas apporter de contraintes supplémentaires à ces activités ;
- c) Le changement de destination doit être compatible avec les caractéristiques et la capacité des équipements du secteur concerné (voirie et réseaux divers) ;
- d) Le système d'assainissement de ces constructions devra pouvoir être établi et fonctionner selon les normes sanitaires en vigueur ;
- e) Le changement de destination doit être réalisé dans le respect de l'architecture du bâti existant, bâti dont seule une extension d'importance limitée pourra, le cas échéant, être admise dans les conditions prévues par les dispositions 2 c) ci-après ;
- f) Le projet devra être compatible avec les servitudes d'utilité publique applicables au secteur concerné.

2. Sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou sylvicole ainsi que la qualité paysagère du site sont également admis :

- a) Les annexes indépendantes pour les habitations existantes, liées ou non à l'activité de la zone, dans la mesure où ces annexes sont implantées à moins de 20 mètres de ces habitations, que leur emprise au

sol n'excède pas 25 m² et qu'elles ne soient pas destinées à abriter un logement supplémentaire. Dans le cas d'une habitation repérée sur les documents graphiques par une étoile ou un triangle en raison de son intérêt architectural ou patrimonial la distance de 20 mètres pourra être exceptionnellement portée à 50 mètres maximum afin d'assurer une meilleure protection des abords de la construction ainsi repérée.

b) Les piscines non couvertes constituant l'annexe d'une habitation existante à condition que la piscine soit implantée à moins de 20 mètres de cette habitation, que cette dernière soit liée ou non à une exploitation agricole ou sylvicole. En cas de réalisation d'une piscine couverte la surface couverte ne devra pas excéder 25 m²,

c) La modification, la restauration, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone sous les réserves suivantes :

- l'importance des travaux ne doit pas rendre l'opération assimilable à une construction neuve,

-l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement,

-les travaux devront s'accompagner d'une bonne intégration architecturale et paysagère du projet.

-l'extension devra être réalisée avec des hauteurs maximales n'exéder pas celles de la construction d'origine.

d) Les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) à condition :

– que ces constructions soient exclusivement destinées à servir d'abri aux animaux présents sur le site et /ou au stockage de la nourriture de ces animaux,

– que l'emprise au sol de ces abris n'excède pas 30 m² et que leur nombre soit limité au strict besoin des animaux sur site.

e) Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public d'espaces naturels remarquables.

3. Sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques paysagères , de protection de la faune et de la flore et de navigation et de ne pas aggraver les risques liés aux inondations peuvent seuls être admis en secteur N(o) les constructions ,installations et ouvrages suivants : ponts, passerelles, pontons, cales, quais, mouillages nécessaires aux bateaux, ouvrages hydrauliques, écluses, canalisations, encorbellements, stations de pompage et de captage, ainsi que les dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique .

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
 - c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordées au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

L'alimentation en eau potable pourra, à titre exceptionnel, être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur, si la nature, l'importance ou la localisation des constructions à édifier le justifie. L'alimentation par point d'eau particulier n'est admise que si le point d'eau peut être protégé par une zone de 35 mètres de rayon.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions devront si nécessaire être raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, les constructions pourront le cas échéant n'être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également 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. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être privilégiées

Le pré-traitement des eaux pluviales pourra également être imposé afin d'éviter les risques de pollution.

3. Collecte des déchets

Les opérations devront prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et d'environnement.

4. Électricité

Les opérations devront pouvoir, si nécessaire, être desservies par un réseau d'électricité de capacité suffisante.

ARTICLE N 5 : SURFACE ET FORME DU TERRAIN

Sans objet

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU

1. Hors agglomération (recul par rapport aux voies et entreprises publiques hors cours d'eau)

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁵⁵, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

TYPE DE VOIE	RECAL POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECAL POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie ⁵⁶	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie ⁵⁶	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie ⁵⁶	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).⁵⁷

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerneront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

⁵⁵ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

⁵⁶ La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

⁵⁷ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

2. En agglomération (recul par rapport aux voies et emprises publiques hors cours d'eau)

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁵⁸, le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions suivantes :

a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement et d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

b) Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec le recul minimal suivant :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques nationales et départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques communales ;
- 5 mètres par rapport aux limites latérales des voies privées.⁵⁹

Lorsqu'un élargissement de voie ou d'emprise publique est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour définition des reculs ainsi définis.

3. Cas particuliers

1° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme³⁹, les reculs définis aux articles N 6-1 et N 6-2 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transports, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;

⁵⁸ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

⁵⁹ Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

- les réseaux d'intérêt public, et notamment les supports d'installations nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée, s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

2° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁶⁰, les reculs prévus aux articles N 6-1 et N 6-2 ne sont également pas applicables pour :

- l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul, au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
- permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante.

3° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴¹, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques plus importants que ceux fixés aux articles N 6-1 et N 6-2-b pourront être imposés pour :

- permettre la préservation d'arbres ou de talus existants, le projet pouvant, dans ce cas, être établi ou imposé à une distance d'au moins 6 mètres par rapport au pied de talus ou de l'arbre dont l'existence serait remise en cause par le respect des reculs minimum précités ;
- permettre, dans les voies en courbe ou les carrefours, les dégagements de visibilité nécessaires à la préservation de la sécurité des usagers des voies publiques. Le recul minimal des constructions fixé par les articles précités pourra, dans ce cas, être majoré d'au maximum 10 mètres.

4° Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁴¹, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques pourront être différents des reculs imposés à l'article N 6-1 et N 6-2-b pour les constructions établies en bordure du domaine de la S.N.C.F.

Ces constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement ; ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées.

⁶⁰ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

4. Recul par rapport aux cours d'eau

Hors agglomération et en agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 30 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux ponts, passerelles, pontons, moulins, ouvrages en encorbellement, busages canalisations, quais, cales, écluses, ouvrages hydrauliques ainsi que les dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- aux transformations et aux extensions d'importance limitée de constructions existantes, ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans ces deux derniers cas être au moins égal à celui de la construction préexistante;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution et de transports liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, ainsi qu'aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou piétonnières,
- aux modifications, restaurations et reconstructions des moulins.

5. Limites d'application

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme⁶¹, les règles de recul prévues aux articles N 6-1 et N 6-2 s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite de 1,20 mètre de dépassement, ni les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 mètre de dépassement sur les marges de recul fixées par les articles N 6-1 à, N 6-4 sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁶² nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

⁶¹ Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

⁶² Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE⁶³

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Règles particulières

L'extension ou la modification des constructions existantes, ne répondant pas à la règle d'implantation visée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul pourra également être différent de celui prévu au paragraphe 1 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Le recul prévu au paragraphe 1 ci-dessus n'est pas non plus applicable pour les constructions, installations et ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public et notamment pour les supports d'installations nécessaires à ces réseaux (pylônes, mâts, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment).

Ces constructions, ouvrages et installations pourront être établis en limite séparative ou à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ceci indépendamment des dispositions prévues par l'article N7-1.

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0.30 mètre de dépassement sur les marges de recul définies par les articles N7-1 et N7-2.

Ne sont également pas prises en compte les rampes⁶⁴ nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les panneaux solaires ne sont également pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement sur la marge de recul.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N (I) l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière concernée par le projet.

⁶³ Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article N 6 du présent règlement.

⁶⁴ Garde-corps et pare-vues éventuels compris

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que pour les constructions prévues dans le secteur N(I) les hauteurs maximales sont de 7 mètres à l'égoût du toit ou acrotère et de 12 mètres au faîte. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux cheminées, antennes, paratonnerres, aux dispositifs de ventilation, aux garde-corps et panneaux solaires.

La modification, reconstruction et l'extension d'une construction existante à usage d'habitation ou d'annexe à habitation ou destinée à l'habitation ou à ses annexes devra être réalisée avec des hauteurs maximales n'existant pas celles de la construction d'origine.

Pour les autres constructions il n'est pas fixé de hauteurs maximales.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le nombre d'aires de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation. Elles doivent être réalisées en dehors des emprises des voies publiques ou privées. En secteur N(I) le nombre de places de stationnement pourra également être déterminé en tenant compte des disponibilités existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

En secteur N(I) les équipements de sport de tourisme ou de loisirs doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. En cas de construction d'un bâtiment la surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m².

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. La constitution de talus plantés ou d'écrans formés d'arbres ou d'arbustes pourra être imposée pour faciliter l'intégration paysagère des constructions ou aménagements.
3. Des haies des talus, des boisements et des allées plantées sont identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage à préserver et à mettre en valeur. Les travaux ayant pour effet de porter atteinte à ces

éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Dans tous les cas les plantations doivent être maintenues ou remplacées en cas de nécessité, par des plantations équivalentes.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICÉS "b"

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICÉS "b" SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU ZONAGE

Dans les secteurs indicés "b" délimités au plan, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ces secteurs en application de l'article L 111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques sont contenues dans les plans de zonage détaillés de ces secteurs, annexés aux documents graphiques de zonage, ainsi que dans les règlements particuliers de ces secteurs contenus dans la présente annexe et pouvant modifier les articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, du règlement applicable à la zone considérée.

SECTEUR UEi (b) de TUCHENNOU

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement de la zone UEi, à l'exception de ses articles 1, 6, 10, 11 et 13, qui sont remplacés ou modifiés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 1: OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions de l'article UE 1 sont applicables au secteur concerné. Ces dispositions sont complétées par la prescription suivante :

Les remblais ne correspondant pas à la constitution de talus ou de merlons plantés sont interdits sur la partie du secteur tramée en pointillés sur le plan de zonage détaillé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 165.

Par rapport aux autres voies, le recul des constructions devra être conforme aux dispositions prévues par l'article UE 6-2-e du présent règlement.

Les dispositions particulières prévues par les articles UE 6-3 et UE 6-5 demeurent également applicables sur l'ensemble du secteur.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur la zone délimitée en tiretés sur le plan de zonage détaillé du secteur, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

Sur le reste du secteur, les hauteurs maximales ne sont pas fixées.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article UE 11 demeure applicable sur l'ensemble du secteur.

Cet article est complété par les dispositions suivantes :

- Sur l'ensemble du secteur, les façades des constructions, situées en bordure de la R.N. 165, devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement de cette voie.
- Les façades de ces constructions donnant sur la R.N. 165 devront faire l'objet d'un traitement architectural très soigné.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions prévues par l'article UE11 du présent règlement demeurent applicables sur l'ensemble du secteur concerné. Ces dispositions sont toutefois complétées par les prescriptions suivantes :

- Des talus boisés et des plantations devront être conservés ou créés selon les indications portées sur le plan de zonage détaillé du secteur. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle aux percements de ces talus ou boisements rendus nécessaires pour l'aménagement des voies et des accès ou le passage des réseaux.
- Les aires de stationnement devront être paysagées. Il devra être prévu, à cette fin, la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- La marge de recullement des constructions par rapport à l'axe de la R.N. 165 devra être plantée d'arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage.
- Les marges de recullement des constructions par rapport aux voies ne pourront être utilisées à des fins de stockage ou de représentation commerciale.

SECTEUR UEI (b) de KERJAOUEN

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur UEI, à l'exception de ses articles 3, 6, 7, 11 et 13 remplacés ou modifiés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur l'Avenue du Morbihan.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe futur de l'Avenue du Morbihan tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
2. Aucune construction ne pourra en outre être implantée à moins de 20 mètres de l'alignement du chemin de Kerdroniou. Ce recul de 20 mètres sera également applicable le long de la limite Sud de la voie principale qui desservira le secteur sur une profondeur de 110 mètres à partir de l'axe du chemin de Kerdroniou.
3. Les dispositions de l'article UE 6-1 non contraires aux alinéas 1 et 2 ci-dessus demeurent applicables pour la définition des autres reculs.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone UE sont complétées par la clause suivante :

Les reculs particuliers prévus par le plan de zonage détaillé le long des talus à conserver au titre de la Loi Paysage doivent être respectés.

- Ce recul est de 6 mètres par rapport aux talus et aux espaces boisés classés situés en limite de secteur et en bordure Ouest de la zone pavillonnaire existante.
- Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'axe du talus traversant la zone du Nord au Sud (talus situé en limite Est de la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980).

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980 les dispositions prévues par l'article 10 du règlement de la zone UEi sont remplacées par les prescriptions suivantes :

La hauteur maximale totale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne peut excéder :

- 14 mètres à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre 40 et 70 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 1 du plan de zonage détaillé) ;
- 18 mètres à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre 70 et 140 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 2 du plan de zonage détaillé) ;

- 22 mètres au-delà de 140 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 3 du plan de zonage détaillé).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone UE sont complétées par les prescriptions suivantes :

A- La marge inconstructible prévue sur le plan de zonage détaillé le long de l'Avenue du Morbihan devra être aménagée de la manière suivante :

- une bande d'une largeur minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du Morbihan sera exclusivement réservée à l'aménagement paysager.
- la bande de terrain restante, située entre la bande de 10 mètres précitée et la limite de la zone non-aedicandi pourra être affectée à du stationnement en nombre limité, à condition que ce dernier soit totalement masqué depuis l'Avenue du Morbihan du fait de la topographie ou de l'aménagement de la parcelle.
- la marge de recul, inscrite au document graphique, devra en tout état de cause être majoritairement paysagée de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage, le tout complété le cas échéant par de la pelouse.
- toute utilisation à des fins de stockage ou de présentation commerciale sera interdite sur cette marge de recul.
- A l'extrémité Nord Ouest de la zone et notamment en bordure de l'Avenue du Morbihan le traitement paysagé devra être renforcé de la façon suivante : plantation d'arbres de hautes tiges de diamètre 18/20 (à la plantation) tous les 7 mètres (acer campestris, quercus coccinea, quercus patraea, pinus radiata, pinus sylvestris...) complétée par des arbustes (cornus mas, cornus sanguineus, ligustrum vulgare, evonymus europaeus...)

B- Dans l'ensemble de la zone et notamment en bordure de l'Avenue du Morbihan, les clôtures grillagées éventuelles seront toutes de type identique (grillages plastifiés vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur).

C- Les projets devront respecter les haies bocagères existantes repérées sur le plan de zonage détaillé.

D- Le principe de végétalisation de deux limites séparatives latérales en bordure de rocade devra être mis en œuvre selon les indications portées sur le plan précité et rappelées ci-après :

Constitution d'un talus boisé d'une longueur minimale de 30 mètres avec un élargissement des plantations à l'approche de l'Avenue du Morbihan, le tout implanté selon le principe de localisation indiqué sur le plan.

E- Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : Les bâtiments et leurs annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.

En particulier, les parties du bâtiment donnant sur les voies intérieures de la zone, ainsi que celles visibles depuis l'avenue du Morbihan, devront être traitées comme des façades principales. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale. Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades seront constituées soit de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, soit de bardages métalliques, de bois ou de PVC, de préférence horizontaux, soit d'enduits ou de peinture. Les teintes des matériaux non naturels seront choisies dans une gamme sobre.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Un minimum de 10% de superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts.
3. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
4. Des haies bocagères sont identifiées sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage à préserver et à mettre en valeur. Ces haies doivent être maintenues ou remplacées en cas de nécessité par des plantations de caractéristiques équivalentes. Des percements de ces haies seront admis pour la création de passages ou de voies.

Le recul des constructions sera de 6 mètres minimum par rapport aux talus à conserver repérés sur les documents graphiques et aux espaces boisés classés. Ce recul de 6 mètres sera toutefois porté à 10 mètres par rapport à l'axe du talus à conserver situé en limite Est de la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980.

SECTEURS UEI(b) de MÉNEZ-PRAT et DU PETIT GUÉLEN

Sont applicables sur ces secteurs les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles de du règlement du secteur UEI, à l'exception de ses articles 3, 6, 7, 9, 10, 11 et 13 qui sont remplacées ou modifiées par les dispositions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions prévues par l'article 3 du règlement de la zone UEI sont remplacées par les prescriptions suivantes :

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

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

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur l'Avenue du Morbihan.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions prévues par l'article 6 du règlement de la zone UEi sont complétées par les prescriptions suivantes :

1. Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe futur de l'Avenue du Morbihan (mise en 2x2 voies) et à l'axe des bretelles d'accès et de sortie de l'échangeur de Kerdroniou tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
2. Au niveau du giratoire de Troyalac'h les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe futur de l'Avenue du Morbihan (mise en 2x2 voies) tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
3. Les dispositions de l'article UEi 6-1 et 6-2 non contraires à l'alinéa 1 ci-dessus demeurent applicables pour la définition des autres reculs.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone UEi sont complétées par la clause suivante :

Le recul des constructions devra être au minimum de 6 mètres par rapport aux talus et aux espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage détaillé.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol applicable sera de 0,50 sans possibilité de dépassement.

Ne sont pas concernées par cette disposition les propriétés déjà bâties à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ayant une superficie inférieure à 5000 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 10 du règlement de la zone UEi sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne pourra excéder 15 mètres.
2. Dans les zones tramées du plan de zonage détaillé au niveau de l'échangeur de Kerdroniou (rive Sud du chemin de Locmaria Lann) et à l'extrémité Est du secteur de Ménez-Prat la hauteur maximale des constructions sera limitée à 8 mètres en tous points par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Ces dispositions (1 et 2) ne s'appliquent pas aux éléments techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone UEI sont complétées par les prescriptions suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone et notamment en bordure de l'Avenue du Morbihan, les clôtures grillagées éventuelles seront toutes de type identique : grillages plastifiés vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
2. Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : Les bâtiments et leurs annexes indépendantes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.

En particulier, les parties du bâtiment donnant sur les voies intérieures de la zone, ainsi que celles visibles depuis l'avenue du Morbihan, devront être traitées comme des façades principales. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale. Les constructions devront présenter des volumes simples.

Les façades seront constituées soit de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, soit de bardages métalliques, de bois ou de PVC, de préférence horizontaux, soit d'enduits ou de peinture. Les teintes des matériaux non naturels seront choisies dans une gamme sobre.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UEI sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. La marge inconstructible prévue sur le plan de zonage détaillé le long de l'Avenue du Morbihan devra être majoritairement paysagée selon les indications portées sur le plan précité de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage, le tout complété le cas échéant par de la pelouse.

Toute utilisation à des fins de stockage ou de présentation commerciale sera interdite sur cette marge de recul.

2. Les projets devront respecter les talus plantés ou à planter repérés sur le plan de zonage détaillé.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
4. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Un minimum de 10% de superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts.
5. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
6. En outre, des espaces verts devront être prévus dans les projets d'aménagements, en particulier au niveau des aires de stationnement qui devront comporter des plantations d'arbre à raison d'un arbre pour 6 places de parking.

SECTEUR Ae (b) de KERGARIOU

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur Ae(b), à l'exception de ses articles 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 13 remplacés ou complétés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE

Le secteur Ae(b) est réservé à la création et l'exploitation d'un centre de stockage et de tri des déchets.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions prévues par l'article 3 de la zone A sont remplacées par les prescriptions suivantes :

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

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

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur le Contournement Nord-Ouest ni sur le chemin de Kervouyec Névez.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les articles A 6-1, A 6-2, A 6-3, du règlement sont remplacés par les prescriptions suivantes :

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe du Contournement Nord-Ouest, tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
2. Les constructions devront respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à l'axe de la route de Plogonnec, tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone A sont complétées par la clause suivante :

Le recul des constructions devra être au minimum de 6 mètres par rapport aux talus et aux merlons figurant sur le plan de zonage détaillé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 10 de la zone A sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne pourra excéder 6 mètres.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone A sont complétées par les prescriptions suivantes :

1. Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : Les bâtiments et leurs annexes indépendantes présenteront une architecture simple et soignée.

Les façades arrière et latérales des bâtiments seront traitées en harmonie avec la façade principale. Les constructions devront présenter des volumes simples.

Les façades seront constituées soit de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, soit de bardages en bois ou de PVC, de préférence horizontaux, soit d'enduits ou de peinture. Les teintes des matériaux non naturels seront choisies dans une gamme sobre.

2. Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique : grillage de couleur verte, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Elles seront doublées d'un habillage végétal.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone **A** sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. Les merlons boisés prévus sur le plan de zonage détaillé le long du Contournement Nord Ouest et des limites séparatives de propriété devront être majoritairement paysagés selon les indications portées sur le plan précité de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage.

2. Les projets devront respecter les talus plantés ou à planter repérés sur le plan de zonage détaillé.

3. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec les constructions, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

SECTEUR UEc (b) de KERVOUYEC

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur UEc, à l'exception de ses articles 3, 6, 7, 11 et 13 remplacés ou complétés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions prévues par l'article 3 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur le Contournement Nord-Ouest ni sur la route de Plogonnec. Les constructions nouvelles devront être desservies par le giratoire de Ti Mamm Doué.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions prévues par l'article 6 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe de la bretelle de sortie du Contournement Nord Ouest, tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
2. Les constructions devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe de la route de Plogonnec et du giratoire de Ti Mamm Doué, tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone UE sont complétées par la clause suivante :

Le recul des constructions devra être au minimum de 6 mètres par rapport aux talus et aux merlons figurant sur le plan de zonage détaillé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone UE sont complétées par les prescriptions suivantes :

1. Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : les bâtiments et leurs annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.
2. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale. Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades seront constituées soit de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, soit de bardages métalliques, soit d'enduits ou de peinture. Les teintes des matériaux non naturels seront choisies dans une gamme sobre ; toutefois des gammes vives pourront s'exprimer sur des éléments de façade.
3. Les limites Est et Sud de la zone seront composées de merlons, de talus bocagers et d'éléments remarquables du paysage tel qu'indiqué sur le plan de zonage détaillé.
4. Les clôtures éventuelles seront caractérisées par leur discrétion et seront toutes de type identique. Elles devront être constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ; avoir une hauteur la plus réduite

possible, mais limitée à 2 mètres ; sur voie, elles seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. La marge de recul inconstructible prévue sur le plan de zonage détaillé le long du Contournement Nord-Ouest et de la route de Plogonnec devra être majoritairement paysagée de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage, le tout complété le cas échéant par de la pelouse conformément au plan de zonage détaillé. Les voies de desserte des constructions pourront y être autorisées de manière ponctuelle à l'exclusion de tout stationnement.
2. Toute utilisation à des fins de stockage ou de présentation commerciale sera interdite sur cette marge de recul.
3. Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire. Un minimum de 10% de superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts. En outre, les aires de stationnement devront comporter des plantations d'arbre à raison d'un arbre pour 6 places de parking.
4. En bordure des zones d'habitat devront être constituées des zones tampons végétalisées, dans lesquelles seront créés des merlons boisés, selon la localisation prévue au plan de zonage détaillé. Ces merlons seront plantés avec des arbres de hautes tiges en association avec des arbustes. Des percements de ces merlons seront admis pour la création de chemins piétons ou de réseaux.
5. Les haies bocagères identifiées en éléments remarquables du paysage au plan de zonage détaillé doivent être maintenues ou remplacées en cas de nécessité par des plantations de caractéristiques équivalentes. Des percements de ces haies seront admis pour la création de passages, de voies ou de réseaux.

SECTEUR UAc (b) de KERVOUYEC

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur UAc, à l'exception de ses articles 3, 6, 7, et 13 remplacés ou complétés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions prévues par l'article 3 du règlement de la zone UAc sont remplacées par les prescriptions suivantes :

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur le Contournement Nord-Ouest.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de 65 mètres par rapport à l'axe du Contournement Nord Ouest, tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.

Les dispositions de l'article UAc 6-1 et UAc 6-2 non contraires à l'alinéa ci-dessus demeurent applicables pour la définition des autres reculs.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone UAc sont complétées par la clause suivante :

Le recul des constructions devra être au minimum de 6 mètres par rapport aux haies bocagères identifiées en éléments remarquables du paysage sur le plan de zonage détaillé.

Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les dispositifs d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 0,30 mètre de dépassement sur les marges de recul susvisées.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UAc sont remplacées par les prescriptions suivantes :

La marge de recul inconstructible prévue sur le plan de zonage détaillé le long du Contournement Nord-Ouest devra être majoritairement paysagée de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage, le tout complété le cas échéant par de la pelouse conformément au plan de zonage détaillé.

SECTEUR UEI (b) de KERDRONIOU

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur UEI, à l'exception de ses articles 3, 6, 11, 12 et 13 remplacés ou modifiés par les dispositions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions prévues par l'article 3 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

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

2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;

c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur l'Avenue du Morbihan.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter un recul minimal de 41 mètres par rapport à l'axe de l'Avenue du Morbihan tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.

Le long de la rue Marcel Paul et de la voie d'accès à la zone (chemin de Kerdroniou) les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le recul minimal des constructions par rapport à la limite d'emprise des autres voies est de 5 mètres.

Les dispositions de l'article UE-6 non contraires aux alinéas ci-dessus demeurent applicables pour la définition des autres reculs.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone UE sont complétées par les prescriptions suivantes :

1 - Aspect extérieur

Les constructions d'annexes telles qu'abris, remises, réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Côté Avenue du Morbihan, le traitement des façades des constructions devra être particulièrement soigné et ne pas présenter un aspect uniforme. Les matériaux utilisés devront être mis en œuvre de manière soignée et harmonieuse.

2 - Clôtures

a. Clôtures sur voies

En bordure de l'Avenue du Morbihan, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, à mailles rectangulaires rigides plastifiées de couleur vert foncé d'une hauteur pouvant varier de 1,20 mètre à 1,50 mètre, montées sur des poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

b. Clôtures en limites séparatives

Sauf talus existants, les clôtures sur limites séparatives seront toutes de type identique. Elles seront constituées de grillages plastifiés de couleur vert foncé et d'une hauteur pouvant varier de 1,20 mètre à 1,50 mètre, montés sur des poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront impérativement être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux talus existants ou à recréer figurant sur le plan de zonage détaillé, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus plantés ou reconstitués en respectant le gabarit minimal suivant : 1,50 mètre de hauteur sur 2 mètres de large à la base. Ces talus seront doublés, le cas échéant, d'un grillage plastifié vert foncé. Les talus existants non situé en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les dispositions prévues par l'article 12 du règlement de la zone UE sont complétées par la prescription suivante :

Le long de l'Avenue du Morbihan, le stationnement autorisé dans la bande des 11 mètres définie par rapport à la limite de constructibilité figurant sur le plan de zonage détaillé sera réservé aux véhicules légers de la clientèle et du personnel administratif. Ces aires de stationnement devront être le moins visible possible depuis l'Avenue du Morbihan.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.
2. La construction d'un écran végétal pourra être imposée par les services compétents sur les marges de recul par rapport aux voies nationales et aux chemins départementaux.
3. La surface des espaces verts ne pourra être inférieure au cinquième de la surface totale des parcelles.
4. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran végétal
5. La bande de terrain située entre la limite de la zone et la bande de 11 mètres pouvant être affectée au stationnement devra être paysagée. Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbustes ornementaux en association ponctuelle à des arbres de hautes tiges (pins notamment...) isolés ou en bosquets.

Dans cette bande paysagée aucun dépôt de matériel, de matériaux, de véhicules ou de marchandises diverses ne sera autorisé.

Les autres surfaces libres de toutes constructions seront engazonnées et/ou plantées.

6. Les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement est exigée.

7. Afin de conserver au site son image initiale, les talus transversaux à l'Avenue du Morbihan repérés sur le plan de zonage détaillé devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés et renforcés ou reconstitués en cas de déplacement dans le cadre des permis de construire.

Ces talus seront renforcés à l'approche de la pénétrante sud-est par des plantations d'arbres de hautes tiges, afin de former des écrans végétaux pour diminuer l'impact des constructions sur la voie.

Le recul minimal des constructions par rapport à ces talus sera de 6 mètres.

La palette végétale des talus plantés sera constituée d'essences traditionnelles du bocage finistérien.

8. Afin de conserver un environnement qualitatif sur l'ensemble du secteur, une tenue soignée des terrains est exigée.

SECTEUR 1AUa (pboap) de COAT LIGAVAN

Sous les réserves prévues par le règlement de la zone 1AUa sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé, de son O.A.P., ainsi que les dispositions du règlement de la zone UAc à l'exception de ses articles 3, 6,11 et 13 remplacés ou modifiés par les prescriptions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès direct ne sera admis sur la Route de Douarnenez (RD 365) en dehors de l'accès qui sera aménagé sur cette voie sous la forme d'un giratoire conformément aux dispositions prévues par le plan définissant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Aucun accès ne sera également admis sur l'Avenue de Kerrien en dehors de celui actuellement existant sur cette voie.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 365 ne pourra être inférieur à 35 m ceci à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux et des transports et des limites d'application de la règle de recul prévues au règlement de la zone.

Par rapport à l'avenue de Kerrien ce recul devra être conforme à celui figurant sur le plan de zonage détaillé du secteur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les éventuelles clôtures prévues en doublure des talus à conserver ou à créer devront être établies au pied de ces talus et ne devront pas être visibles depuis les voiries périphériques du secteur.

Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : les bâtiments et leurs annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

La marge de recul inconstructible visée à l'article 6 ci-dessus devra être traitée en jardins ou en espaces verts.

Aucun stationnement de véhicules, aucun dispositif publicitaire ni aucun stockage d'aucune sorte ne sera admis sur cette marge de recul.

Les talus bocagers situés le long de la route de Douarnenez ainsi qu'en périphérie du secteur seront impérativement conservés et maintenus en état de végétation ceci à l'exception des trouées nécessaires à l'aménagement des voies et au passage des réseaux.

Un recul de 6 mètres devra être respecté par toute construction et installation, hormis les exceptions visées à l'article 6 ci-dessus, par rapport aux talus à conserver et à créer figurant sur le plan de zonage détaillé du secteur.

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement de la zone UEe à l'exception de ses articles 3, 6,11 et 13 remplacés ou modifiées par les prescriptions suivantes :

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès ne sera admis sur la RN 165. La desserte du secteur doit être exclusivement assurée par la Rue Jacques Anquetil.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la RN 165 ne pourra être inférieur à 58 mètres ceci à l'exception des éventuels ouvrages nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux et des limites d'application de la règle de recul prévues au règlement de la zone.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les éventuelles clôtures grillagées seront toutes de type identique et constituées par des grillages plastifiés de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,80 m montés sur des poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur et doublés par une haie vive constituée d'arbustes en mélange doublés d'une haie vive.

Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. Les couleurs vives seront prohibées. Le traitement des façades des bâtiments sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception. Les parties des bâtiments donnant sur les voies intérieures de la zone ainsi que celles visibles depuis la voie express devront être traitées comme des façades principales. Les constructions devront présenter des volumes simples. Les matériaux apparents devront être de qualité.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

La marge de recul inconstructible visée à l'article 6 ci-dessus devra recevoir un aménagement paysager constitué de plantations d'arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage le tout complété le cas échéant par de la pelouse.

Aucun stationnement de véhicules, aucun dispositif publicitaire ni aucun stockage d'aucune sorte ni aucun remblai ne sera admis sur cette marge de recul.

Sont applicables sur ces secteurs ,UAb(bDoap),UAc(bDoap) et UAc(boap), les dispositions du plan de zonage détaillé de la zone et de son O.A.P. ainsi que celles du règlement de la zone UA à l'exception de ses articles 2, 3, 4, 6, 11 et 13 remplacés ou modifiés par les prescriptions suivantes :

ARTICLE 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les secteurs sont destinés à la réalisation de constructions ou d'aménagements liés ou nécessaires aux activités médicales ou paramédicales ou médico-sociales y compris les services liés à ces activités.

Sont en outre admis :

- a) les locaux d'habitation exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer les soins, la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Ces locaux devront être intégrés au volume du bâtiment principal d'activité.
- b) les activités hôtelières et de restauration nécessaires au bon fonctionnement des autres activités autorisées.

Dans tous les cas les constructions, installations et aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies pour ce secteur.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Aucun accès ne sera admis sur la RN 165. La desserte des constructions doit être exclusivement assurée par le chemin de Penhoat et le chemin de Keridoret qui seront réaménagés à cette fin et par les voies nouvellement créées au sein de la zone.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle au moyen de dispositifs de gestion alternative suffisamment dimensionnés pour éviter tout ruissellement sur le domaine public et ne porter aucun préjudice aux fonds voisins inférieurs. Les rejets au réseau public ne peuvent excéder un débit maximal de pointe de 2 litres seconde par hectare ou pour les lots d'une surface inférieure à 1 hectare un débit de 2 litres par seconde.

Tout rejet d'eaux pluviales vers la plateforme de la RN 165 est interdit.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a) La marge de recul minimale de 15 mètres qui à été délimitée sur le plan de zonage détaillé du secteur à partir de la crête du talutage bordant la RN 165 devra impérativement respectée par les constructions.
- b) Les constructions devront être implantées sur les zones constructibles définies sur le plan de zonage détaillé du secteur en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies du secteur.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

D'une manière générale, les constructions devront présenter une écriture architecturale privilégiant la simplicité des volumes des matériaux et des ouvertures. La composition des bâtiments de grand gabarit devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter l'effet de masse et de limiter l'impact paysager, tout en respectant une harmonie d'ensemble.

Les teintes vives sont interdites. La couleur des façades et toitures des bâtiments devront être choisies dans des teintes foncées ou gris clair. Pour les volumes d'accueil et les éléments de rupture du volume principal, un traitement particulier pourra être envisagé tout en respectant une harmonie d'ensemble.

De par la topographie du site le traitement des toitures devra être particulièrement soigné. Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasses ou à très faible pente. L'acrotère sera horizontal et devra dépasser en tous points le faîte et les équipements installés en toiture sauf si ceux-ci sont masqués par une structure légère assurant leur intégration paysagère.

Toute publicité sera interdite sur les lots de même que tout stockage extérieur.

Les éventuelles clôtures seront toutes de type identique et constituées par des grillages gris d'une hauteur maximale de 1,80 m en limite séparative de propriété et de fond de parcelle et de 1,50 m en limite sur voie montés sur des poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur et doublés par une haie vive constituée d'arbustes en mélange. En bordure de voie cette haie sera plantée côté voirie. Les accès aux parcelles seront encadrés par deux murets en pierres naturelles présentant un retour vers l'intérieur de la parcelle et intégrant les éléments techniques tels que les coffrets et les boîtes aux lettres.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

La marge de recul inconstructible visée à l'article 6-a) ci-dessus devra recevoir un aménagement paysager constitué de plantations d'arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage le tout complété le cas échéant par de la pelouse. Les distances de plantation avec la ligne THT devront respecter les prescriptions de l'exploitant.

Aucun stationnement de véhicules, aucun dispositif publicitaire ni aucun stockage d'aucune sorte ni aucun remblai ni déblai ne sera admis sur cette marge de recul.

D'une manière générale dans le cas de construction en retrait de l'alignement des voies les surfaces libres en bordure de voies devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au minimum pour 5 places. La plantation d'une haie bocagère dense, éventuellement sur talus, sera demandée en limite de parking offrant une façade sur la RN 165 ou sur l'espace central constitué par la zone naturelle protégée.

En l'absence de haie ou de talus ou de bande plantée une bande de plantation devra être réalisée en fond de parcelle. En limite de frange boisée existante cette bande présentera une largeur minimale de 10 mètres.

TITRE IV : ANNEXES

CODE DE L'URBANISME- Extraits

Demeurent notamment applicables sur l'ensemble du territoire communal les articles suivants :

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-26

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27

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

Conformément à l'article R.111-1 ces dispositions ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

RECOL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DE CERTAINES VOIES

Article L.111-6

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

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

Article L 111-7

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

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

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

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-10, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

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

1. Rappels sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

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

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets, sur la base de cet article R111-2.

2. Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre en compte suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout territoire exposé au risque de submersion marine. Lorsque le territoire est couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé, les règles fixées par ce règlement s'appliquent de plein droit au territoire concerné.

Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel ce projet est exposé.

Le guide énumère des **principes fondamentaux** (précisés au 4. Ci-dessous), applicables à tous les projets, et fournit en annexe des **exemples d'application** de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en

zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

3. Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au 4. Ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones **d'aléa fort**¹ et les **zones d'aléa moyen**² ainsi que les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus et les **zones d'aléa lié au changement climatique** (dites « zones d'aléa futur»³).

4. Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1. Dans les **zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont **pas autorisés**, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2. Ci-dessous.
2. Les projets **d'établissements « sensibles »** ne sont **pas autorisés** lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les **zones d'aléa fort ou d'aléa moyen** et dans les **zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.
3. Dans les **zones submersibles**, quel que soient le niveau d'aléa ou le degré d'urbanisation, peuvent être **autorisés** :
 - Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est-à-dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
 - Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
 - Les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.
4. Dans les **zones submersibles**, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont **interdits**, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en **zone d'aléa futur** et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité.

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'accompagnement des cartes :

¹ La zone d'aléa fort est une zone située plus de 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

² La zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le Niveau Marin de Référence (NMR)

³ La zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du Niveau Marin de Référence (NMR)

5. Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en **zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie** à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf.2. ci-dessus).
6. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerter :
 - Le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
 - La création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Nota : Il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- Des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- L'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- La surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- L'utilisation des matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les soles et les murs ;
- L'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- Concernant les stockages de polluants : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujetissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « **Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant** » coédité en juin 2012 par le Ministère de L'Égalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement sur le site du Ministère en charge de l'écologie).

Annexe – Exemples d’application de l’article R111-2

La présente annexe propose des exemples d’application de l’article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme. Dans la suite du document :

- Les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d’informations, traduisent les suggestions d’aménagement exposées ci-après :
 - *1^{er} niveau plancher à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : placer le premier niveau de plancher à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en créant un vide sanitaire ;
 - *Pièces de sommeil à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* ; placer les planchers de toutes pièces de sommeil à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l’évacuation des personnes (balcon, fenêtre...) ;
 - *Niveau refuge à NMR + 0,20 m* (ou NMR + 0,60 m*)* : créer un niveau refuge positionné à 0,20 m (ou à 0,60 m) au-dessus du niveau marin de référence, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtre,...) ; ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter l'ensemble des personnes occupant habituellement le bâtiment ;
- Les zones de dissipation de l’énergie désignent les zones situées immédiatement à l’arrière des systèmes de protections connus.

*Nota :

La cote [NMR + 0,20 m] correspond au niveau marin de référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique), auquel est ajoutée une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote [NMR + 0,60 m] correspond au niveau marin référence, (niveau marin centennal du SHOM augmenté de 0,60 m correspondant à la prise en compte du changement climatique à l’horizon 2100⁽¹⁾), auquel est ajouté une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

⁽¹⁾ élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l’Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique

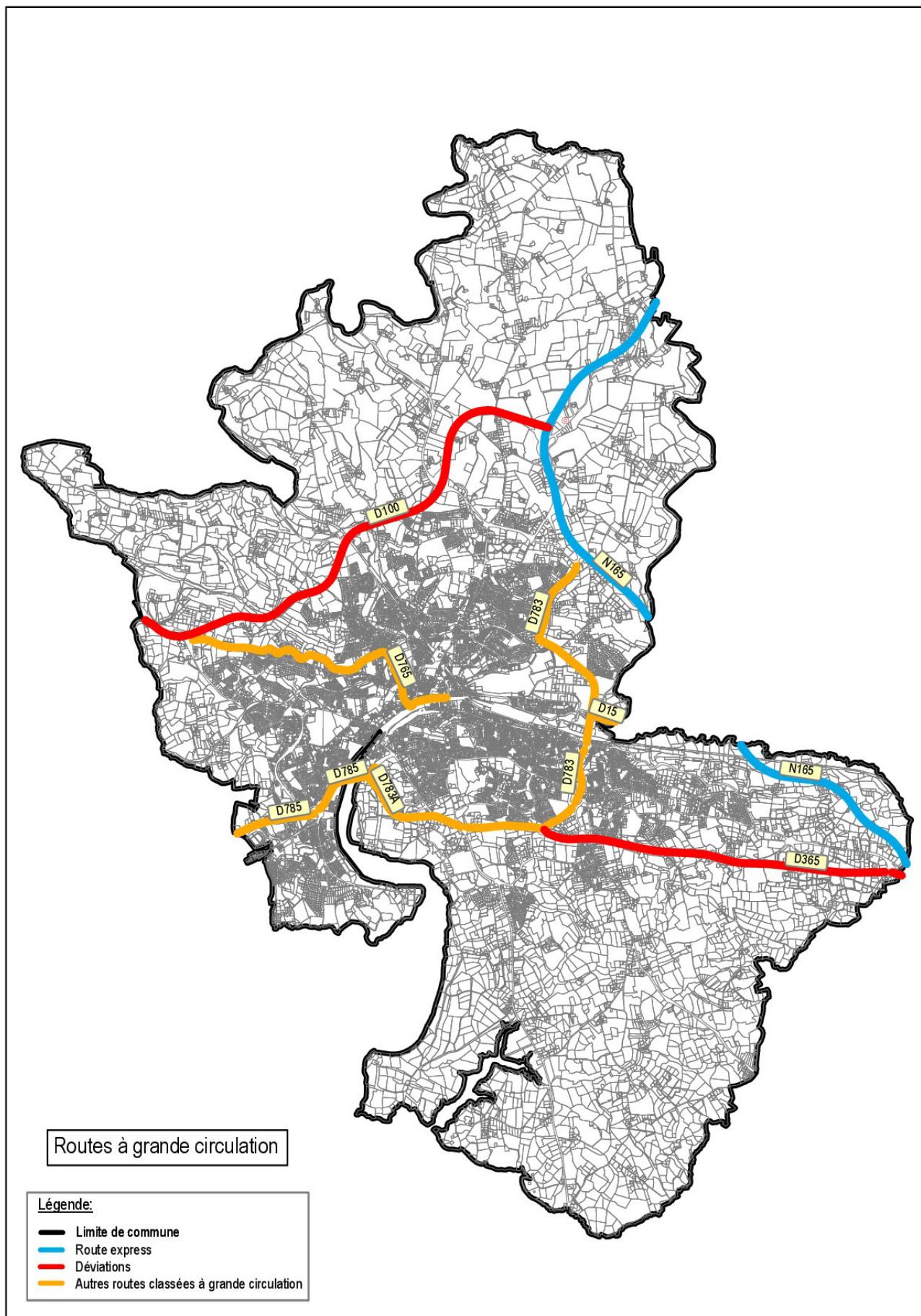
CLASSEMENT DES VOIES DEPARTEMENTALES POUR L'APPLICATION DES REGLES DE RECOL PREVUES PAR LES ARTICLES 6 DU REGLEMENT

Avertissement :

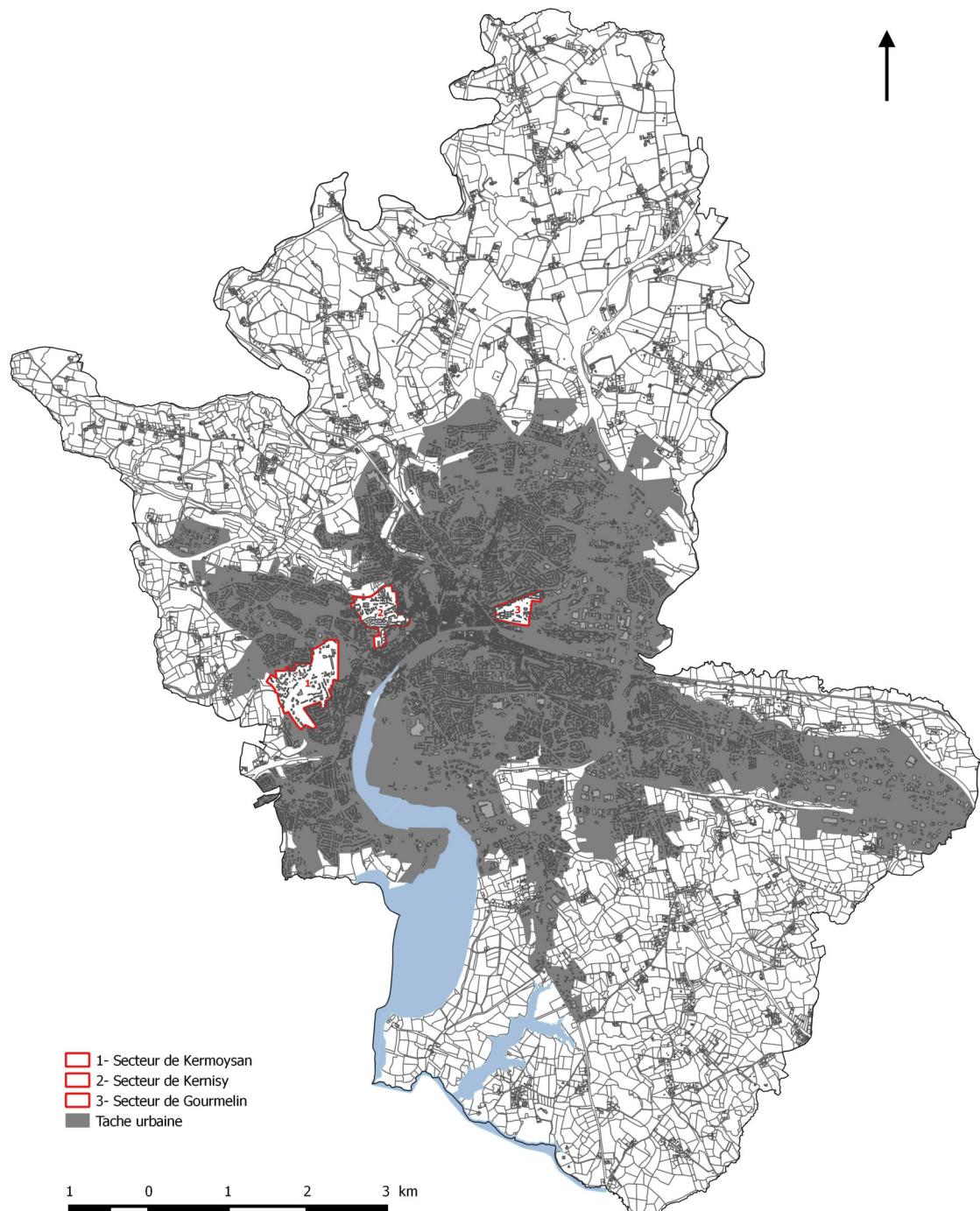
Ce classement est indépendant de celui opéré en application des dispositions de la loi sur le bruit.

DENOMINATION DES VOIES	NUMERO	CATEGORIE
Avenue Pierre Mendès France	RD 20	1
Route de Bénodet	RD 34	1
Route de Plogonnec	RD 39	1
Route de Pluguffan	RD 40	1
Route de Douarnenez	RD 765	1
Route de Rosporden	RD 765	1
Route de Brest	RD 770	1
Route de Concarneau	RD 783	1
Route de Pont-L'Abbé	RD 785	1
Voies de contournement de Quimper :		1
(Boulevard Louis Le Guennec - Rond-point de Kérustum - Boulevard Flandres-Dunkerque 1940 - Rond-point Gutenberg - Boulevard Gutenberg - Rond-point d'Ergué-Armel - Boulevard d'Ergué-Armel - Rond-point de l'Eau Blanche - Boulevard du Président Allende - Rond-point Philippe Lebon - Boulevard du Président Allende – Boulevard de la Pointe du Van		
Avenue du Morbihan	RD 365	1
Route de Locronan	RD 63	2
Route de Briec	RD 785	2
Route de Plomelin	RD 20	3

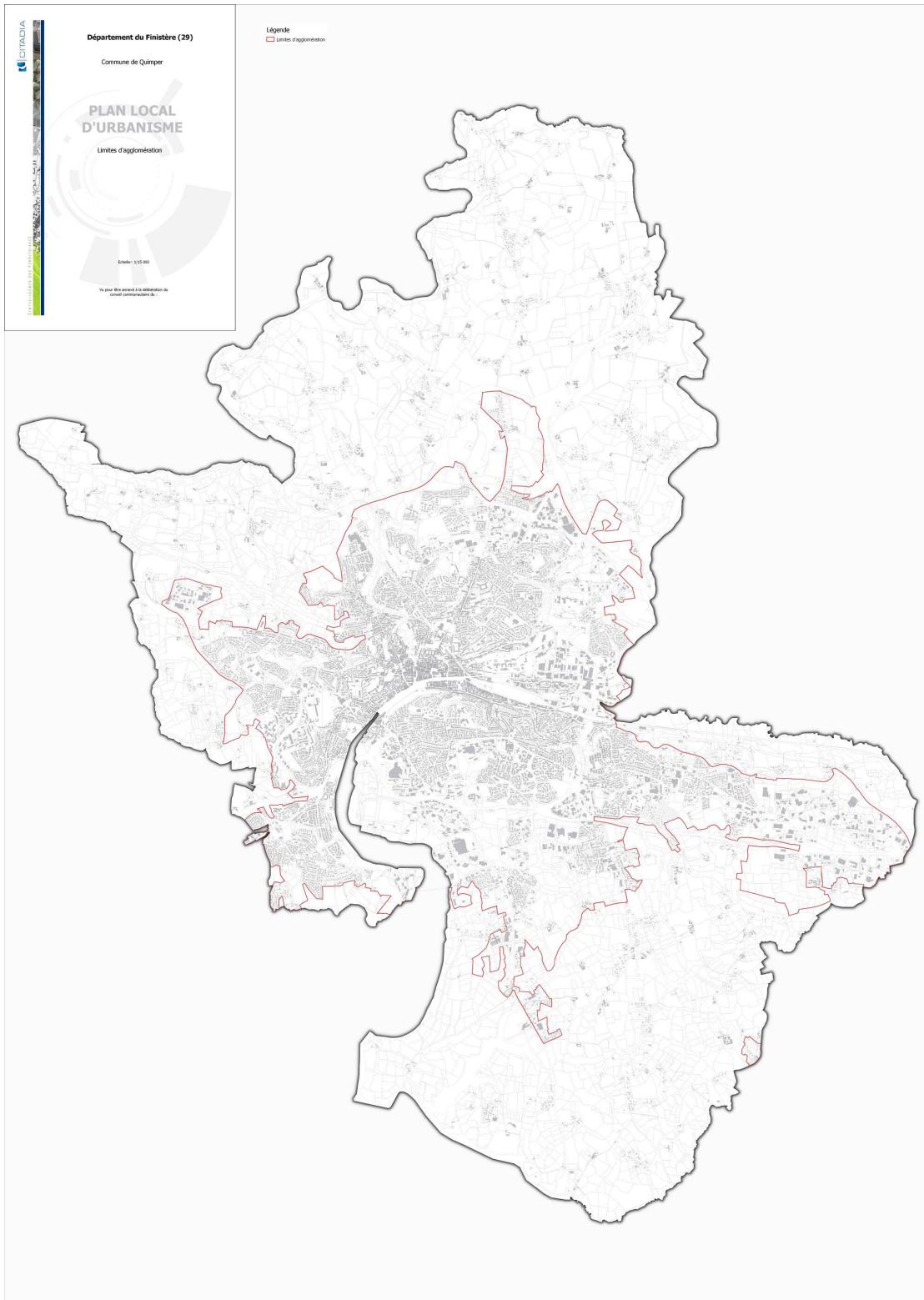
Cartographie des voies concernées par les dispositions de l'article L. 111-6



Secteurs de mixité sociale et zones d'exclusion au titre de l'article L. 151 - 15 du code de l'urbanisme



Limites d'agglomération au sens du code de l'urbanisme



Les autres annexes au présent règlement se situent dans le dossier dédié « 5. Annexes ».