



Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U »

« Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »



Ua

Zone urbanisée, à caractère dense, à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1. Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ua – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ua	Ua	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



-
- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
 - Être compatible avec le voisinage des habitations.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
 - Les flux engendrés par une nouvelle construction et/ou activité doivent être compatibles avec la capacité du réseau viaire.

 - ▶ Disposition complémentaire spécifique pour l' « artisanat et commerce de détails » et le « cinéma »
 - Respecter les règles instituées par le périmètre de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ua – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
- Louverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur,
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ua – 3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

- La construction implantée au sein de la **bande principale** devra être intégrée dans son environnement bâti. Aussi, la hauteur sera fixée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

- Au sein de la **bande secondaire**, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne devra pas dépasser plus de deux fois la distance du retrait entre la limite séparative et le point du bâtiment le plus proche de la limite séparative (à compter du nu extérieur de la façade). En d'autres termes, tout point de la construction devra respecter la règle suivante :

$$H < \text{ou} = L \times 2 \quad (\text{ou } L > \text{ou} = H/2)$$

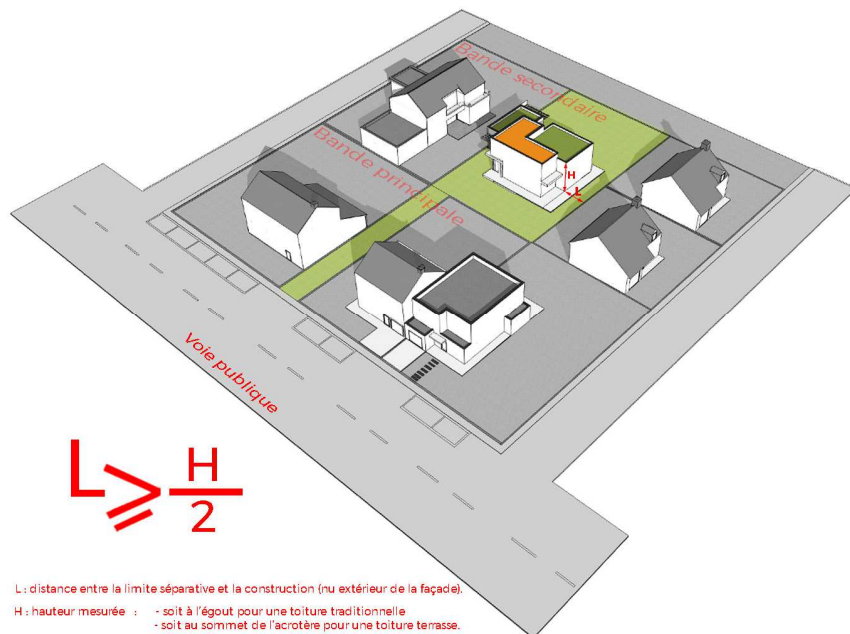


Illustration à titre d'information

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.



Ua – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Voies et emprises publiques

- Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
 - Soit à l'alignement des voies,
 - Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti et dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,30 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

- Implantation le long des autres voies et emprises publiques :
 - Non réglementé.

3.2.2 Limites séparatives

- Les bâtiments nouveaux, situés au sein de la **bande principale** doivent être implantés :
 - Soit d'une limite à l'autre,
 - Soit à partir de l'une des limites en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

Les annexes peuvent être implantées librement.

- L'implantation des bâtiments nouveaux, situés au sein de la bande secondaire est régie au regard de la règle édictée pour la hauteur (cf.3.1.2).

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4 Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ; (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;



- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie à l'alignement ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain ;
- Lorsque la configuration du terrain d'assiette du bâtiment impose une implantation en recul, en particulier lorsque le terrain est situé en deuxième rideau ou à une forme dite « en drapeau » avec une partie proche de la voie qui est étroite et qui ne constitue qu'un accès, les bâtiments peuvent être implantés en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Ua – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs de pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.



Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ua – 4.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ua – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ua – 5.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ua – 5.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)



Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ua- 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ua – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ua – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ua – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.



En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ua – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ua – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ua – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.



Ua – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ua – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



Ub

Zone urbanisée périphérique à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ub – Article 1 – autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ub	Ub	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les flux engendrés par une nouvelle construction et/ou activité doivent être compatibles avec la capacité du réseau viaire.
- Le cas échéant, être compatible avec les principes édictés au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

► Disposition complémentaire spécifique pour l'« artisanat et commerce de détails » et le « cinéma »

- Respecter les règles instituées par le périmètre de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ub – Article 2 – autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classes en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme et les habitations légères de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-car isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ub – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

L'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 30 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en termes de niveaux dont la hauteur maximale associée est présentée dans le lexique.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est fixée à R+2+combles.

La hauteur maximale des constructions présentant une toiture terrasse ne peut excéder : 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines ;
- Pour des raisons de topographie.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ub – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies publiques existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

- Les bâtiments nouveaux doivent s'implanter en tenant compte de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante.
- S'il n'existe pas d'implantation dominante des bâtiments du même côté de la voie, les bâtiments seront implantés au sein d'une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.
- L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet de construction ou d'aménagement est de nature à compromettre l'harmonie des alignements aux abords de la rue du Leurré.

Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments nouveaux doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative,



- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes de moins de 30m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 4 mètres au faîtage pourront s'implanter librement.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis aux règles d'implantation définies au 3.2.1 et 3.2.2 lorsque des contraintes techniques l'imposent ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci (en cas de réfection, transformation ou surélévation de constructions existantes) ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour l'optimisation de la performance énergétique de la construction (exposition notamment) ;
- Pour permettre la densification d'une parcelle dans le cadre du détachement d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de la voie qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Ub – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux ;
- Pour préserver la continuité visuelle aux abords de la rue du Leurré.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ub – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



Ub – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ub – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ub – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ub – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ub – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4).

Section 3 : Equipement et réseaux

Ub – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ub – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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. (Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet).

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ub – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ub – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ub – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions ou installations qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.



Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement ou prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines doivent être déversées dans le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Le pétitionnaire doit s'informer préalablement des précautions à prendre auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ub – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ub – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.



Ui

Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ui – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdiction des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		Ui	Ui	Ui
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	



-
- ▶ Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :
 - Être directement liées à la vocation de la zone.
 - Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.

 - ▶ Dispositions spécifiques complémentaires pour les constructions ayant la sous-destination « Logement » autorisées sous-conditions :
 - Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités ;
 - La surface de plancher ne peut excéder 50 m² ;
 - Le logement doit être entièrement intégré dans le volume du bâti d'activités sauf pour raison de sécurité.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone ainsi que tout changement de destination vers une activité commerciale.

Ui – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime aux mêmes conditions qu'une nouvelle installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux divers, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une destination ou sous-destination ou type d'activité autorisé dans le secteur, situés à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ui – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ui – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ou de la limite de l'emprise publique.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5).

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ui – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ui – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ui-4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.



Ui – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ui – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ui – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ui – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement pluvial communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ui – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ui – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ui – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.



Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ui – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ui – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ui – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système



d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ui – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ui – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



UI

Zone urbaine destinée aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative, ...

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UI – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		UI	UI	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X



secondaires ou tertiaires	Centre de congrès et d'exposition			X
----------------------------------	-----------------------------------	--	--	---

► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être compatible avec les milieux environnants.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UI – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale ;
- Les dépôts de véhicules, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.



Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

UI – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

UI – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UI – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.



Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ul – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ul – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ul – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.



Ul – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

Ul – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ul – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ul – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ul – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.



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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ul – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ul – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ul – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).



Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ul – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ul – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Ue

Zone urbaine destinée à l'accueil de la station d'épuration

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Ue – Article 1 – Autorisations, autorisations sous conditions, interdictions des destinations et sous-destinations prévues dans le code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ue	Ue	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



► Dispositions générales pour les constructions autorisées sous-conditions :

- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Être nécessaire au bon fonctionnement de la zone ou aux équipements existants.

Est interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

Ue – Article 2 – Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- Les dépôts de véhicules.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue – Article 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Ue – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Des hauteurs particulières pourront être imposées pour le dégagement de l'aéroport de Quimper Pluguffan.

Ue – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Non réglementé.



3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ue – Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4.1.3. Toitures

Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques est autorisée, et ce, pour une période maximale de 5 ans. Cette mesure qui permet de conserver des bâtiments si leur restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

4.1.4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies et en limite séparative ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut par rapport au niveau de l'axe de la route.

Hormis les murs en pierre réalisés de manière traditionnelle et les murs de soutènement, les murs pleins ne pourront excéder 0,80 mètres. Ils pourront être surmontés de balustrades ou de dispositifs de claire-voie tout en respectant une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sont interdits :

- Les grillages nus sur voie ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :



- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées ;
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.) ;
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 5)

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)

4.1.6. Eléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Une attention particulière devra être apportée quant à l'intégration des équipements de production d'énergie (panneau solaire, pompe à chaleur...).

Ue – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Ue – Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Ue – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Ue – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. (cf. Titre VII Annexes, Liste des essences locales)

Le recours aux espèces invasives est interdit. (cf. Titre VII Annexes, Liste des espèces invasives)

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 2)



Ue – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées (toitures, voirie) devront être stockées et infiltrées sur la parcelle. En cas d'impossibilité, et après accord de la commune, l'excès de ruissellement stocké, sera rejeté dans le réseau d'assainissement communal avec débit régulé.

Toutes les zones d'urbanisation futures et les zones faisant l'objet d'un réaménagement devront respecter un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Ue – Article 6 – Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales. (cf. Titre II Dispositions générales, Chapitre 4)

Section 3 : Equipement et réseaux

Ue – Article 7 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ue – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Ue – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.



Ue – Article 8 – Conditions de desserte par les réseaux

Ue – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

8.1.2. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

Ue – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.



Ue – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.