

## Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Rappel des dispositions générales :*

*La destruction même partielle d'une **zone humide**, telle que définie aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, quelle que soit sa superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à 214-6 du code de l'environnement est interdite pour l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf s'il est démontré :*

- *L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants ;*
- *l'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport ;*
- *l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du code de l'environnement ;*
- *La contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.*

*Sont interdits tout exhaussement et affouillement de sol sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux ou la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de la continuité écologique. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires, telles que prévues par la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne, doivent alors respecter les conditions suivantes :*

- *la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et fait l'objet de la mesure compensatoire,*
- *la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée ou détruite, en priorité sur une zone située dans le bassin versant de la masse d'eau et équivalente en terme de fonctionnalités liées à l'eau et de qualité de la biodiversité.*
- *La mesure compensatoire peut être portée à 200 % de la surface impactée (sur le même bassin versant ou sur une masse d'eau à proximité) lorsque les 3 critères suivants ne sont pas réunis : équivalence fonctionnelle, équivalence de la qualité de la biodiversité et équivalence de masse d'eau.*

*Sont interdits :*

- *tout exhaussement et affouillement des **cours d'eau**, à l'exception de ceux liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne d'eau de crue,*
- *tout ouvrage et installation dans le lit mineur d'un cours d'eau constituant un obstacle à la continuité écologique sauf si le projet est déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général ou qu'il contribue à la restauration hydromorphologique des cours d'eau et à l'atteinte du bon état ou à la protection des personnes ou de biens existants. Pour ces cas autorisés, le projet devra comprendre des mesures d'évitement, de réductions, voire de compensation respectant les dispositions du SAGE de l'Aulne et du SDAGE Loire-Bretagne.*

Des **sous-secteurs indicés si, s1, s2** indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger. S'appliquent également les dispositions de l'arrêté préfectoral de la prise d'eau (cf. servitudes)

### A. Sont interdits sur l'ensemble des zones N,

1. Les constructions et installations non compatibles avec la vocation principale de la zone à l'exception de celles admises à l'article N2.
2. Les dépôts de ferrailles, d'épaves et de carcasses de véhicules.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les discothèques.
5. Sont interdits les nouvelles constructions à usage de commerces à l'exception des dispositions de l'article N2.
6. Un changement de destination d'un bâtiment d'activité commerciale non-alimentaire à un bâtiment d'activité alimentaire est interdit.

### B. Sont interdits sur l'ensemble des zones N à l'exception des secteurs NT, NV et NVI,

1. Les terrains de camping et caravanage, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou hébergement

légers de loisirs soumis à autorisation préalable.

2. Le stationnement isolé, quelle qu'en soit la durée, des caravanes et des habitations légères de loisirs, sauf dans les bâtiments et remises implantées sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

C. Sont interdits en zone NA, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2B.

D. Sont interdits en zones NE, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2C

E. Sont interdits en zone NN, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2D.

F. Sont interdits en zone NT, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2E.

G. Sont interdits en zone NV tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2F.

H. Sont interdits en zone NVI, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2G.

I. Sont interdits en zones NL tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2H.

J. Sont interdits en zones Ni tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2I.

K. Sont interdits en zone Nd, tout équipement, aménagement et construction.

## Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les **zones humides** repérées au document graphique par une trame, sont autorisés :

\* Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).

\* les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

\* les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Des **sous-secteurs indicés si, s1, s2** indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger. S'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral de la prise d'eau (cf. servitudes)

A. Dans l'ensemble des zones N, sont autorisés :

1. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire.
3. Les aires de stationnement.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. L'évolution des activités commerciales existantes. Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface actuelle et si des changements d'activités n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. Un

changement d'activité non-alimentaire à alimentaire est interdit.

7. Peuvent être autorisés les sites de vente à la ferme de produits issus de l'exploitation sous réserve que la surface ouverte au public n'excède pas 100 m<sup>2</sup> (hors serres extérieures, une surface de vente étant la surface utilisée pour l'exposition des produits ou permettant leur visibilité). Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
8. Les exhaussements et affouillements conformément aux réglementations en vigueur (421-23-f, R421-19-k du code de l'urbanisme).
9. Le changement de destination des bâtiments désignés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

**A-bis - En secteur N : dans le cas de construction à vocation d'habitation, sont autorisées :**

- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
  - La surface totale initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - L'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
  - La surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
    - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
    - 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
  - La surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de plancher et d'emprise au sol (existant + extensions). Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...) aucune surface maximale n'est imposée.
  - Une seule extension ne soit réalisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- Une piscine sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.

**B. En zone NA, sont autorisés, les installations de loisirs et d'attraction ci-après :**

1. Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
2. Les voiries légères.
3. Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ou de 30 % de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
4. Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
5. Les piscines sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m<sup>2</sup> et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.

**C. En zone NE sont autorisés :**

1. Les constructions, installations et aménagements liés à l'activité de traitement des eaux.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
3. Les unités de méthanisation.

**D. En zone NN, sont autorisés :**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires.
3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur

implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
5. Les aires de stationnement et les voies de desserte.
6. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.

*E. En zone NT, sont autorisés, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, en cas de crues de l'Hyères :*

1. Les terrains de camping - caravaning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Les hébergements légers de loisirs ancrés au sol par des poteaux de 40 cm de haut minimum.
3. Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
4. L'extension des bâtiments liés à l'activité de camping (accueil, bar, ...) dans la limite de 30 % ou 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher totale initiale (la solution retenue sera la plus favorable pour le pétitionnaire).
5. Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

*F. En zone NV sont autorisés :*

1. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux terrains d'accueil des gens du voyage.
2. Les équipements techniques d'accueil (local d'accueil, local socio-éducatif, logement de fonction dès lors qu'il existe un gardiennage et les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone notamment blocs sanitaire...).
3. Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les aménagements, constructions et installations qui leur sont directement liées.
4. Les aires de jeux.
5. Les stationnements et équipements légers nécessaires à la bonne utilisation des lieux.

*G. En zone NVI sont autorisés les équipements temporaires nécessaires à la salubrité des lieux (assainissement, eau potable).*

*H. En zone NL, sont autorisés :*

1. Les constructions et installations liées aux activités de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
2. Les stationnements.
3. Les entrepôts.

*I. En zone Ni sont autorisés :*

L'extension des bâtiments d'activités économiques à vocation artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de loisirs ou touristique existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension en tout, à partir de l'approbation du PLU.

### **Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

*A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique) :*

1. soit directement,
2. soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

*B. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque*

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
  2. ou pour les utilisateurs des accès.
- Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

*C. Le permis de construire peut-être subordonné*

1. à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,

2. ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).

*D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.* Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.

*E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les routes départementales ou nationales.*

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

*E. Sont interdits en zones NI, la création de tout nouvel accès sur une voie départementale.*

#### **Article N4 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### *A. Alimentation en eau potable*

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).
2. Si l'incapacité du branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est démontrée, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.  
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

##### *B. Eaux pluviales*

1. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
  - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
  - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
  - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.Le débit de fuite maximal autorisé est de 3L/s/ha
2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
4. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

##### *C. Assainissement eaux usées*

1. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

##### *D. Réseaux divers*

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

### E. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

## **Article N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### A. Cas général

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

**Hors agglomération**, le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins nationaux ou départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), est :

- de 100 mètres pour la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 75 mètres pour les RD 48, 769 et 787, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie : RD166, 264 (sauf partie Est : voir plan) et 764,
- de 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD54,
- de 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).

**Hors agglomération**, les constructions nouvelles, en bordure des autres chemins départementaux devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

2. **Le long des autres voies**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des places publiques ou privées.

3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
- pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
- pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
- dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière.
- pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations.
- pour les constructions annexes.

### B - Loi Barnier (Art L.111-6)

1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées par le recul de :

- 75 m : la RD264 en limite Ouest de la commune et la RD787,
- 100 m : la RN164.

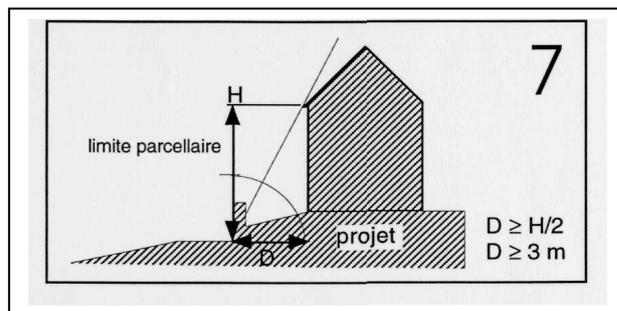
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

## **Article N6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle citée ci-dessus.

#### Article N7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### Article N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

#### Article N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, exclues), est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur à l'égout	Hauteur au faîtage de toiture	Hauteur à l'acrotère des toitures terrasses
NV	4,50 m	9,00 m	6,00 m
N, NA (extension d'habitation)	4,50 m	9,00 m	4,50 m
N, NA (annexe)	3,50 m	4,00 m	3,80 m
Ni	4,50 m	9,00 m	6,00 m
NL	4,50 m	9,00 m	4,50 m
NT	4,50 m	9,00 m	6,00 m

2. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....
4. La hauteur au faîtage d'une **construction réalisée en extension d'une habitation existante** pourra être différente des règles énoncées ci-dessus, mais devra être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation existante.

**Article N10 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. généralités**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

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

Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume à l'architecture de la construction initiale.

**2. Élément identifié au document graphique**

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au document graphique.

**3. Clôture**

Les clôtures devront, dans la mesure du possible, être réalisées sous formes végétales : haies arbustives, talus plantés...Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**Article N11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :

- La réduction des emprises des voies de circulation,
- L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

**Article N12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
3. Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.
4. Les éléments de paysage identifiés : Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

**Article N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

**Article N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAL

### **Caractère des zones**

La zone NAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL) doit permettre l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'évènements tout en maintenant le caractère naturel ou agricole des sites.

**Article NAL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les établissements qui par leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à vocations industrielle, artisanale et d'entrepôt.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.
5. Les constructions à usage de logement.
6. Les constructions à usage de commerce.
7. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

**Interdiction au sein des reculs liés aux voiries :**

1. Dans une bande 50 m par rapport à l'axe de la RN164, les constructions, expositions, le stockage et le stationnement sont interdits.
2. Dans une bande de 45 m par rapport à l'axe de la RN164, les constructions, voies de circulation en lien avec les constructions, expositions, le stockage et le stationnement sont interdits.
3. Routes de Kerlédan et de Prévazy : dans une bande de 5 m par rapport à l'emprise de la voie et de ses aménagements, le stockage est interdit.
4. Voiries internes à la zone :
  - Voirie principale : dans une bande de 5 m par rapport à l'emprise de la voie et de ses aménagements, le stockage, les expositions et les constructions sont interdits
  - Voirie secondaire : dans une bande de 5 m par rapport à l'emprise de la voie et de ses aménagements, le stockage, les expositions et les constructions sont interdits.

**Article NAL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés à condition d'une bonne intégration paysagère :

1. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), groupées ou isolées, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
3. Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, dans la limite de 4 bâtiments pour l'ensemble de la zone NAL, à condition qu'ils soient nécessaires à son bon fonctionnement (sanitaires, accueil, espace d'information,...). Chacun des 4 bâtiments devra respecter une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
4. Les aménagements et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone (sanitaires, accueil, espace d'information,...).
5. Les changements de destination, à condition qu'ils soient destinés à des constructions autorisées dans la zone.
6. Les équipements publics et d'intérêt collectif d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup>.
7. Les exhaussements et affouillement des sols liés à des ouvrages ou constructions admises dans la zone, conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
8. Les espaces de stationnement, hors d'une bande de 50 m de large par rapport à l'axe de la RN164 et de sa bretelle d'accès.
9. Dans une bande de 45 m par rapport à l'axe de la RN164, sont autorisées les voies à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul.

**Article NAL3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS****Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental. Les aménagements seront proposés en fonction de l'activité développée et du type de circulation.

**Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique)
  - soit directement,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage acquis sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils feront l'objet d'une étude dans le cadre du pré-examen du permis de construire par l'aménageur.
3. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 164.
4. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
5. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

**Article NAL4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****A. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).
2. Si l'incapacité du branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est démontrée, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.  
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

**B. Eaux pluviales**

1. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront prioritairement être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
  - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
  - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
  - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.Le débit de fuite maximal est de 3L/s/ha.
2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
4. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

**C. Assainissement**

1. Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.
2. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.
3. En l'absence ou dans l'impossibilité d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
4. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

**D. Le réseau de gaz**

Aucune construction, ni plantation ne devra être réalisées dans les bandes de protection de la canalisation de gaz. Ces

bandes présentent de part et d'autre de l'axe de la canalisation, une largeur de :

- 2 mètres au Nord,
- 4 mètres au Sud.

La servitude d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz (voir annexes « servitudes » du PLU ») impose des règles spécifiques pour les Etablissements Recevant du Public (ERP). Ces constructions devront respecter ces règles.

#### E. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications électriques (y compris fibre) seront installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

### Article NAL5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul des constructions par rapport aux **voies classées à grande circulation** (RN 164) figure sur le règlement graphique et est de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 164 et de ses accès (échangeur).
2. Le recul des constructions par rapport à la limite d'emprise publique des autres voies est de 5 m minimum.
3. **Réseau interne à la zone, voie primaires et secondaires :**  
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
4. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
5. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, poste de transformation électrique, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
6. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### Article NAL6 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 8 mètres dès lors qu'il s'agit d'une implantation par rapport aux limites séparatives avec une zone d'habitat.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

### Article NAL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 mètres peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus 45° au-dessus du plan horizontal.

### Article NAL8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes y compris) ne devra pas excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

**Article NAL9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, exclues), est fixée comme suit :

Secteur	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
NAL (construction principale)	4,50 m	7,00 m	4,50 m
NAL (construction annexe)	2,50 m	4,00 m	4,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

**Article NAL10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Aspect général**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans tous les cas, la qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

**Volumétrie**

1. Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation du secteur.
2. Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, en rapport avec l'environnement bâti et non bâti avoisinant, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
3. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.
4. Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés.
5. Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.
6. Dans le cas de terrain en pente, le bâti devra s'insérer dans la pente.

**Couleurs**

1. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies de manière préférentielle parmi les RAL identifiés au cahier de recommandations architecturales et paysagères (voir annexes).
2. L'emploi d'une autre couleur est autorisé sur une surface maximale de 10 % de la surface globale des façades.

**Enseignes**

1. Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.
2. Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.
3. Elles peuvent être de deux types :
  - Enseigne sur bâtiment  
Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. 2 enseignes maximum par bâtiment. Elles seront situées à 0,80 m de la ligne de faîtage des toitures et avec des

lettres de 1,50 m maximum. Ces enseignes s'adapteront à la volumétrie du bâtiment.

- Enseigne sur l'unité foncière : elles correspondront à des totems d'une hauteur maximale de 5 m :
  - un seul totem par activité et par propriété,
  - hauteur : 5 mètres maximum,
  - largeur : 1,50 mètre maximum,
  - couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activités (en pied de totem, sur la tranche, ...),
  - éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 mètre maximum du pied du totem.

Elles ne seront en aucun cas fixées :

- sur les clôtures sur voie ou sur limites séparatives,
- dans les bandes non aedificandi le long des voies.

4. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot. Toute dérogation devra être justifiée par une étude spécifique et un projet architectural global et validé par le maître d'ouvrage avant le dépôt du permis de construire.
5. Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

### Clôtures

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires, et afin de mettre en œuvre l'image d'un parc paysager, il sera imposé le maintien des talus existants ou des terrains non clos, excepté dans le cas de nécessité de protection des biens et des personnes justifiée. Cette zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité.
2. Les clôtures éventuelles (hormis les clôtures temporaires) seront toutes de type identique. Elles devront :
  - a. être constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur gris anthracite (couleur neutre de la série des RAL 7000) monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur accompagnée de plantation de plantes grimpantes.
  - b. avoir une hauteur la plus réduite possible, limitée à 2 m mètres maximum, sauf exigences règlementaires spécifiques, liées à la construction à implanter.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulées, ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

### Les éléments de paysage identifiés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Article NAL11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles doit correspondre aux besoins des activités développées, des constructions et installations à édifier ou à modifier, et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
2. Il devra être tenu compte des besoins de stationnement supplémentaires générés par l'évolution de l'activité.
3. Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :
  - La réduction des emprises des voies de circulation,
  - L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie.
4. Dans le cas de terrain en pente, les aires de stationnement devront s'installer en harmonie avec le dénivelé et les bâtiments.

### Article NAL12 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Les éléments de paysage identifiés :** Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le pétitionnaire devra présenter lors du dépôt de demande de permis de construire, le projet d'aménagement paysager de l'unité foncière et se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC de la Métairie Neuve figurant en annexe du présent règlement.

Les haies bocagères existantes devront être impérativement conservées. Seules pourront y être autorisées des

ouvertures pour ménager le passage d'une voie de liaison ou un accès au lot à construire.

#### A. Espaces libres

1. Un coefficient d'infiltration (pleine terre ou espaces perméables) de 10 % de la surface totale de l'emprise foncière est imposé.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Hormis dans le cas de stationnements temporaires, les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée. Les plantations en bosquets et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC).
4. Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies publiques : elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments et feront l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran constitué par des massifs végétaux d'essences locales en mélange).

#### B. Plantations

1. Afin de conserver au site son image initiale, les haies bocagères repérées au document graphique devront être maintenues. Seules pourront y être autorisées des ouvertures pour ménager le passage d'une voie de liaison ou un accès au lot à construire.
2. Les espaces verts et plantations à créer indiqués au document graphique sont à respecter.
3. La marge de recul définie par rapport à l'axe de la RN 164 sera constituée d'une bande enherbée aux caractéristiques définies dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC.
4. Pour garantir la pérennité des arbres, les volumes racinaires seront protégés par un recul de 5 m des constructions de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie. Tous travaux de voirie ou de réseaux devront prendre en compte cette protection.
5. Au sein de la marge de recul le long des voies primaires et secondaires, les 50 premiers centimètres minimum seront arborés ou enherbés.

### **Article NAL13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur...

Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores et visuelles.

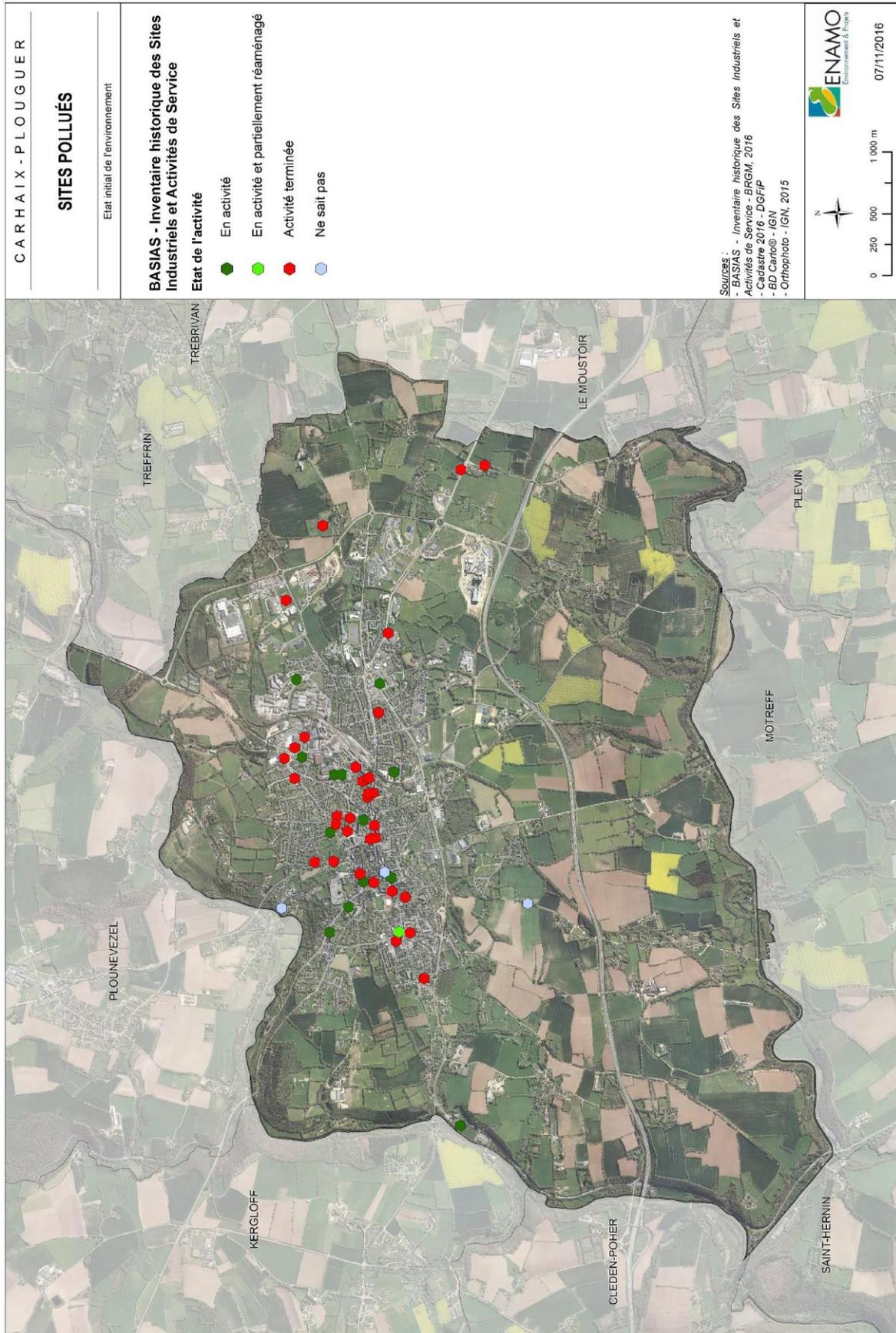
### **Article NAL14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATION ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...).

Ils seront réalisés en souterrain chaque fois que cela est techniquement possible.

# Annexes

## ANNEXE n°01 : Carte des sites pollués (base de données BASIAS – BRGM 2016)





## ANNEXE n°02 : Cahier de recommandations architecturales – ZAC de La Métairie Neuve



### Aménagement du secteur de la Métairie Neuve – 29270 CARHAIX

Maitre d'ouvrage :

**POHER COMMUNAUTÉ**

## CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

avril 2018



**GEOLITT**

7, rue Le Reun – 29480 LE RELECQ KERHUON  
Tél : 02 98 28 13 16 - [geolitt@geolitt.fr](mailto:geolitt@geolitt.fr)



**C.A.L.C. – Collectif d'Architectes Léopold Canté**  
15, place des Otages – 29 600 MORLAIX  
Tél : 02.98.63.24.05 - : [calc.architectes@gmail.com](mailto:calc.architectes@gmail.com)



**Jacques QUERELOU - Paysagiste D.P.L.G**  
11, rue Pierre Caussy – 29 000 QUIMPER  
Tél : 02.98.64.93.31 [querelou.jacques@wanadoo.fr](mailto:querelou.jacques@wanadoo.fr)



**SAFI- Société d'Aménagement du Finistère**  
4, rue du 19 mars 1962 – 29098 QUIMPER Cedex  
Tél : 02 98 76 21 30 - [sem@safi29.fr](mailto:sem@safi29.fr)



**R&J ROUX - JANKOWSKI**  
4, rue Aristide Briand – 29270 CARHAIX PLOUGUER  
Tél : 02 98 93 17 51 – [jankowski.bruno@orange.fr](mailto:jankowski.bruno@orange.fr)



**ARTÉLIA**  
200, rue des Mouettes – 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 88 83 – [artelia@arteliagroup.com](mailto:artelia@arteliagroup.com)



**EXOCETH Water & Energy Système**  
ZA du Val Coric – 56380 GUER  
Tél : 02 97 22 03 30 – [m.laroche@exoceth.com](mailto:m.laroche@exoceth.com)

## SOMMAIRE

<b>1- PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - LES CONSTRUCTIONS ET COMPOSANTS ARCHITECTURAUX.....</b>	<b>3</b>
2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	3
2.2- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	4
2.3- PUBLICITE, PRE-ENSEIGNES, ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUE .....	6
<b>3. LES CLOTURES .....</b>	<b>7</b>
3.1- GENERALITES.....	7
3.2- LES ENTREES DES LOTS .....	8
<b>4 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>10</b>
4.1- REcul PAYSAGER DES LOTS EN BORDURE DES VOIES PUBLIQUES EN L'ABSENCE DE CLOTURE .....	10
4.2- ESPACES LIBRES DU LOT EN CAS DE PRESENCE D'UNE CLOTURE.....	10
4.3- AIRES DE STATIONNEMENT ET VOIRIES. ....	10
4.4- AIRES DE STOCKAGE DE MATERIEL ET MATERIAUX .....	11
4.5- LES AIRES D'EXPOSITION .....	11
4.6- PLANTATIONS .....	11
4.6.1- <i>La structuration par le végétal</i> .....	11
4.6.2- <i>Plantations sur les espaces privés</i> .....	12
4.6.3- <i>Mise en œuvre des plantations</i> .....	12
4.6.4- <i>Palette végétale</i> .....	13
<b>5 - GESTION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>15</b>

## 1- PREAMBULE

Le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères (CRAP) a pour objectif de fixer des mesures incitatives visant à une mise en œuvre de qualité des projets architecturaux et paysagers pour l'aménagement des lots privés.

Ces dispositions qui viennent en complément du règlement de la ZAC précédant, concernent les implantations, l'ordonnancement, la volumétrie des bâtiments, les matériaux de façades et des couvertures, les couleurs des constructions, la signalétique, les aménagements paysagers, les stationnements et les clôtures.

En cas de contradiction entre les recommandations du CRAP et le règlement du PLU, le règlement du PLU s'applique.

En cas de contradiction entre les recommandations du CRAP et des contraintes réglementaires, les aspects réglementaires devront être pris en compte.

En cas de contradiction entre les recommandations du CRAP et des règles de fonctionnement de l'entreprise ou en cas d'impossibilités techniques avérées un échange sera engagé avec le maître d'ouvrage et des dérogations pourront alors être envisagées.

## 2 - LES CONSTRUCTIONS ET COMPOSANTS ARCHITECTURAUX

Poher Communauté aménage ses espaces d'activités en prenant en compte la gestion économe du foncier économique, l'optimisation de l'aménagement des espaces et leur facilité d'entretien tout en leur garantissant qualité et attractivité.

Ainsi, elle souhaite que les projets lui soient soumis en amont du dépôt du permis de construire afin d'engager, avec le pétitionnaire, un échange sur l'aménagement de son lot.

Toutes les constructions futures devront présenter une architecture soignée qui imposera une image de qualité représentative de la ZAC de la Métairie.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les proportions, les détails architecturaux dans un souci d'équilibre, de simplicité et de rapport harmonieux au contexte.

Une attention particulière sera apportée à la cohérence et à l'harmonie générale de la zone d'activité, tant au niveau urbain, qu'architectural et paysager.

### 2.1 - Implantation des constructions

Les constructions seront implantées dans le respect des limites des zones constructibles de composition.

Elles seront implantées en cohérence entre elles, en assurant une bonne insertion dans l'ensemble du site.