

4. Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.
5. Dans le cas de terrain en pente, le bâti devra s'insérer dans la pente.

**Couleurs :**

1. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) 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 dans des teintes foncées pour une meilleure insertion dans le site (cf cahier de recommandations architecturales et paysagères). Toute dérogation devra être justifiée par un projet architectural global et validé par le maître d'ouvrage avant le dépôt du permis de construire.
2. L'usage de couleur vive pourra être autorisé de façon ponctuelle : toute proposition devra être justifiée par une architecture particulière.
3. L'emploi d'une couleur spécifique à une activité ou à une marque ne pourra excéder 20% du développement des façades (implantation privilégiée en bandeau, en partie haute du bâtiment).
4. Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées.

**Matériaux :**

1. Le choix des matériaux sera limité à un petit nombre (un principal et 2-3 accents d'autres matériaux).
2. Les matériaux des façades préconisés sont :
  - a. les bacs aluminium laqué à cassette / plan à lignes horizontales,
  - b. le béton poli, lazuré, brut ciré,
  - c. les panneaux bois ou similaires (utilisable sur des surfaces limitées de la construction),
  - d. le métal et le verre, sans effet miroir.
3. Les bardages à lignes horizontales sont préconisés.
4. L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade.
5. Les menuiseries seront harmonisées entre elles (matériaux, couleurs et proportions).

**Toiture**

1. Les toitures seront réalisées sous forme de toiture terrasses ou de faible pente dissimulées de préférence par l'acrotère (pente de 20% maximum autorisée), et devront faire l'objet d'un traitement soigné, au même titre que les façades.
2. La palette utilisée s'étalera de gris à noir. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires – plaques sombres).
3. Les toitures végétalisées sont encouragées.
4. Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructure.

**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. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.
4. Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem, dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, devant faire l'objet d'une description précise et d'une autorisation spécifique. Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :
  - a. un seul totem par activité et par propriété,
  - b. hauteur : 5 mètres maximum,
  - c. largeur : 1,50 mètre maximum,
  - d. couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activités (en pied de totem, sur la tranche, ...),
  - e. 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 comme sur limites séparatives,
- dans la bande non aedificandi le long des voies classées à grande circulation.

5. 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 valider par le maître d'ouvrage avant le dépôt du permis de construire.

6. Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

### **Clôtures sur voie ou emprise publique**

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires, et afin de mettre en œuvre l'image d'un parc paysager, il sera préféré 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 haies bocagères sur talus existants en limite de voie ou d'emprise publique devront être impérativement conservées.
3. Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique. Elles devront :
  - a. être constituées de grillage à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
  - b. avoir une hauteur la plus réduite possible, mais limitée à 2 m mètres maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
  - c. être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales (voir cahier de recommandations). Elles viendront donner de l'épaisseur et casser l'effet rectiligne des plantations réalisées sur l'emprise publique.

Elles pourront être complétées par un muret bas en moellons ou en préfa-béton, servant de support signalétique. Ces murets, d'une longueur maximum de 6 mètres, ne devront pas dépasser une hauteur de 1 mètre.

### **Clôtures sur limites séparatives**

1. Lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux haies bocagères sur talus existantes elles devront être impérativement constituées par ces talus. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété seront également conservés pour l'application de la présente clause.
2. Pour certaines parcelles, la constitution de haies bocagères sur talus est également imposée.
3. Sinon, les clôtures éventuelles seront constituées de massifs arbustifs enserrant éventuellement une clôture grillagée.
4. Ces clôtures devront :
  - a. être constituées de treillis soudés à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé,
  - b. avoir une hauteur la plus réduite possible, mais limitée à 2 mètres maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement,
  - c. montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
  - d. être éventuellement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales (cf. cahier de recommandations) : dans ce cas, le treillis peut être remplacé par un grillage à maille rigide.

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

### ***Les éléments du paysage identifié***

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

### **Article Uizs11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et des activités développées.
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) réalisées en surface perméable sont à encourager.
4. Dans le cas de terrain en pente, des aires de stationnement devront s'installer en harmonie avec le dénivelé et les bâtiments.

Règles relatives au calcul des places de stationnement données à titre indicatif :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
<b>ACTIVITÉS</b>	
Établissement industriel ou artisanal	30% de la Surface de Plancher
Entrepôt	30% de la Surface de Plancher
Bureau - services	60% de la Surface de Plancher
Hôtel restaurant	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. 1 place par chambre
Commerces de détail	30 % de la Surface de Plancher

*\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.*

#### Pour cycles

Dans le cas d'opérations pour des bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos seront à prévoir et adaptés aux opérations.

- Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.
- Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

**En bordure des voies classées à grande circulation**, les aires de stationnement même en nombre limité sont interdites dans la marge de recul définie au document graphique. Les zones de stationnement de travail et manœuvre ne pourront se situer entre une construction et les marges de recul définies au document graphique. Elles devront obligatoirement être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, de manière à être les moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur ces voies.

## Article Uizs12 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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.

### Espaces libres

- Un minimum de l'unité foncière sera traité en espaces verts :
  - zones 1 et 2 : 20 % de la superficie totale
 Toutefois, 20 % des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.
- 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.
- Les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée. Leur aménagement est défini dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères : 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).
- Dans les marges de recul non aedificandi, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.
- 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).

### Plantations

- Afin de conserver au site son image initiale, les haies bocagères repérées au document graphique devront être maintenues.
- Les espaces verts et plantations à créer indiqués au document graphique sont à respecter.
- La marge de recul définie par rapport à l'axe de la RN164 et l'axe de sa voie d'accès sera constituée d'une bande enherbée, type "prairie fleurie".  
La marge de recul définie par rapport à l'axe de l'ancienne RN164 sera constituée d'une bande enherbée, pouvant être ponctuellement plantées d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets.

4. La palette végétale des talus plantés sera constituée d'essences traditionnelles du bocage du Finistère : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule... en bourrage (cf. cahier de recommandations).
5. 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.
6. Les talus créés par la constitution de plate-forme devront être plantés d'espèces couvrantes.

**7. Les éléments du paysage identifiés**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

**Article Uizs13 - 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 Uizs14 - 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.

**COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER**  
**REGLEMENT**

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

# REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES AU

## Caractère de la zone

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de permettre une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont hiérarchisées comme suit :

**Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

**Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. **La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'engagement préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLU.**

Les zones 1AU et 2AU comportent les secteurs suivants :

- Le secteur **1AUhc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUD** à vocation d'équipement.
- Le secteur **1AUia** à vocation d'activités économiques et artisanales.
- Le secteur **1AUiam** à vocation d'activités économiques et artisanales à la Métairie Neuve.
- Le secteur **1AUiat** à vocation d'activités économiques, artisanale et tertiaire.
- Le secteur **1AUic** à vocation d'activités économiques commerciales.
- Le secteur **1AUizs**, secteur d'extension de la ZAC de Kergorvo (dit Kergorvo 2).
  
- Le secteur **2AUhbc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat notamment commerciales.
- Le secteur **2AUhc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUD** à vocation d'équipement.
- Le secteur **2AUia** à vocation d'activités économiques et artisanales.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUhb, 1AUhc, 1AUD, 1AUia, 1AUizs et 1AUi

### Article AU1

#### Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans les secteurs **1AUhc** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uhc.**  
 Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone ..... **UD.**  
 Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uia.**  
 Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uizs.**

### Articles AU2

#### Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans les secteurs **1AUhc** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uhc.**

#### Servitude de mixité sociale :

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur des zones U et 1AU à vocation d'habitat délimitées sur le règlement graphique.

Les zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre un pourcentage de logements sociaux (définition donnée par l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier inférieur.

Ainsi, pour toute opération visant à l'aménagement de 10 logements ou plus, un taux minimum d'environ 20 % de Logements Locatifs Aidés (LLA) devra être respecté.

Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone ..... **UD.**  
 Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uia.**  
 Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uizs.**

En matière d'aménagement des zones 1AU, les projets devront être compatibles avec les principes d'aménagement inscrits au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Les secteurs soumis à OAP sont identifiés sur le règlement graphique.

### Articles AU3

#### Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans les secteurs **1AUhc** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uhc.**  
 Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone ..... **UD.**  
 Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uia.**  
 Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uizs.**

### Article AU4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

L'urbanisation des zones AU devra respecter les prescriptions de l'étude du zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant dans les annexes sanitaires du PLU.

### Articles AU5 à AU14

#### Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans les secteurs **1AUhc** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uhc.**  
 Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone ..... **UD.**  
 Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uia.**  
 Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone ..... **Uizs.**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUic

**Caractère de la zone**

La zone 1AUic correspond à l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage le long du boulevard J. Moulin.

Elle correspond à un secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation et affecté aux activités économiques tout en permettant une valorisation et requalification du boulevard J. Moulin.

La zone 1AUic est une zone à vocation commerciale dominante.



**Article 1AUic1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les discothèques.
5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisés d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.  
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non.  
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage)
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. Les commerces de surface de vente inférieure à 250 m<sup>2</sup>. Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
9. Les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.
10. Dans la bande inconstructible de 25 m le long du boulevard J.Moulin sont interdits les stockages, expositions, les stationnements, les accès et nouvelle voie à l'exception de celle autorisée à l'article 1AUic3.

**Article 1AUic2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaire.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.421-19 et R.421-23 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> (pour les ensembles commerciaux et galerie marchande, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial), d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules sont autorisées.
4. Pour les bâtiments artisanaux existants, peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

**Article 1AUic3 - 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.
3. l'accès à la zone 1AUic s'effectuera à partir :
  - de la rue de Kerledan – entrée et sortie
  - du boulevard Jean Moulin et ce par un accès unique entrant, accès à réaliser en partie Ouest de la zone. Aucun autre accès ne sera autorisé le long du boulevard J.Moulin.

**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.**Article 1AUic4 - 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 tout 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. Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront 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.
2. Le rejet vers les ouvrages de rétention publics (débit de fuite) doit être inférieur ou égal à 3L/s/ha.
3. 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.
4. 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.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

**C. Assainissement**

1. L'urbanisation de la zone devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. 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, raccordés aux réseaux publics d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissements conformes aux normes sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Dans le cas de sols présentant une mauvaise aptitude à l'assainissement autonome, des sondages complémentaires seront demandés afin d'installer le dispositif d'assainissement le plus adapté à la situation géologique du terrain.
4. 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**

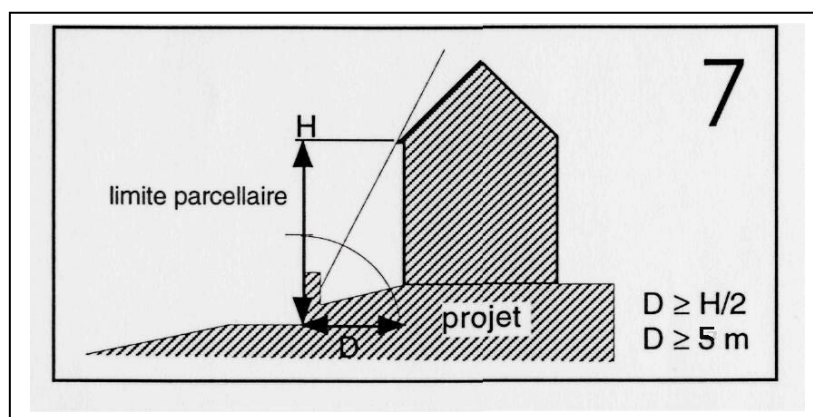
Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article 1AUic5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.
2. Le long du Boulevard J. Moulin, le recul des constructions est de 25 m minimum depuis la limite de l'emprise de la voie.
3. Par rapport à la route de Kerledan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
4. Par rapport à la voirie interne de la zone, les constructions s'implanteront soit en ordre continu soit en ordre discontinu.

**Article 1AUic6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

**Article 1AUic7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés l'un de l'autre d'une distance minimale de 5 mètres.

**Article 1AUic8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article 1AUic9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## Article 1AUic10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

### Aménagement des abords

#### Clôtures

Les clôtures sont interdites à l'exception des espaces techniques ou équipements d'intérêt généraux nécessitant d'être clos pour des raisons de sécurité.

#### Stockage

Les espaces de stockages seront intégrés aux bâtiments. Il ne sera autorisé aucun stockage en extérieur.

### Aspect extérieur des constructions

#### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter des volumes simples et éviter des volumes continus trop importants

Dans le cas de projet permettant la réalisation de bâtiments regroupant plusieurs enseignes commerciales ou de service en différents « box », il s'agira de les distinguer avec des volumétries différentes ou des traitements de façades spécifiques.

#### Traitement des façades

Un bardage unique sur l'ensemble d'un bâtiment est interdit. Il sera accompagné de « matériaux de façades » permettant un contraste des matières ou un jeu de calepinage permettant de diminuer l'impact visuel des plus grandes façades, et contribuant à faire ressortir et mettre en valeur les volumes secondaires. L'agencement des différents matériaux devra néanmoins présenter une certaine sobriété.

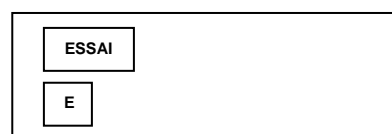
#### Enseignes

Les éléments de signalétique propres aux diverses entreprises seront obligatoirement apposés sur les façades des bâtiments.

Les enseignes et leur lettrage sont limités à une hauteur de 1 m. Elles ne pourront occuper au total plus d'un tiers du linéaire de la façade concernée. Cette occupation se fera de façon horizontale ; l'accumulation d'enseigne verticale est interdite.



Oui

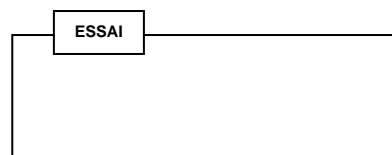


Non

Les enseignes seront intégrées à la façade du bâtiment par impression ou accroche directe et ne devront pas dépasser du niveau le plus haut du bâtiment.



Oui



Non

Les enseignes lumineuses sont interdites.

L'éclairage des enseignes se fera de préférence via des sources lumineuses apposées directement au sol ou éventuellement d'un rétro éclairage.

#### Eclairage des bâtiments

Les bâtiments pourront faire l'objet de mise en scène lumineuse qualitative, mais uniquement via des dispositifs

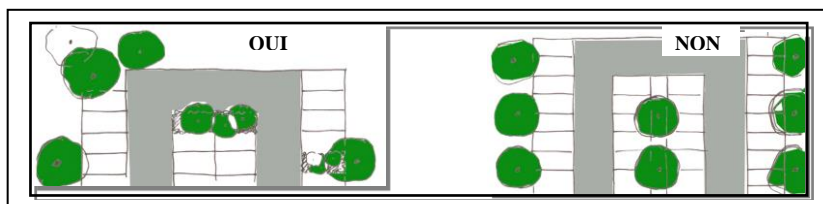
économiques en énergie, aux teintes non éblouissantes.

### Article 1AUic11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### *Stationnement*

Il n'est pas fixé de nombre de places de stationnement. Toutefois, les stationnements créés devront pour 15 % d'entre eux, être composés d'un traitement alternatif à base de gazon renforcé ou stabilisé.

Les aménagements paysagers des espaces de stationnement devront privilégier le regroupement des plantations de type bosquet (voir schéma ci-contre).



### Article 1AUic12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

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.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

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

### Article 1AUic13 - 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 1AUic14 - 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 1AUiam – La Métairie Neuve

### **Caractère de la zone**

La zone **1AUiam** est destinée à l'accueil d'activités économiques sur le site de la Métairie Neuve.

**Article 1AUiam1 - 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 usage d'hébergement hôtelier.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.
4. Les constructions à usage de logement, excepté celles prévues à l'article 1AUiam2.
5. Les constructions à usage de commerce de détail, excepté celles prévues à l'article 1AUiam2.
6. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
7. Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaires au déroulement du chantier.

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

1. Dans une bande de 50 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, les constructions, les expositions, le stockage et le stationnement sont interdits.
2. Dans une bande de 45 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, les voies de circulation en lien avec les constructions, les constructions, les expositions, le stockage et le stationnement sont interdits.
3. Route de Pont Daoulas – Motreff (VC3) : dans une bande de 5 m par rapport à l'emprise de la voie et de ses aménagements (cheminements doux, piétons, cycles), 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.
5. Dans la bande de 10 m par rapport aux limites séparatives où se trouvent des habitations existantes, sont interdits les constructions, le stockage, le stationnement, les voies de circulation, les expositions.

**Article 1AUiam2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à vocations industrielle, artisanale et d'entrepôt.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance des constructions et installations admises dans la zone. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments abritant l'activité en ayant une surface maximale de plancher de 60 m<sup>2</sup>.
- Les activités de service.
- Les équipements publics.
- Les bâtiments et entrepôts liés au commerce de gros.
- Les espaces de vente de détail sur site, à condition qu'ils soient liés à une entreprise de production et sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher de l'unité bâtie de production.
- Les bâtiments, aménagement et constructions à usages agricoles à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle.
- Les constructions à usage de restauration d'entreprise.
- Les discothèques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis à vis des habitations.
- Les changements de destination des constructions existantes.
- Les exhaussements et affouillement des sols conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
- La création, l'extension ou la modification d'installations et d'équipements publics.
- les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
- Les espaces de stationnement, hors d'une bande de 50 m de large par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès.
- Dans une bande de 45 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, sont autorisées les voies à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul.
- Dans une bande de 45 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, sont autorisés les ouvrages d'intérêt général.
- Les espaces d'exposition avec traitement paysager soigné, hors des bandes de recul de 50 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès et 5 m par rapport aux limites d'emprises des voies internes à la zone.

### Article 1AUiam3 - 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. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour. 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 : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 164.
4. A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.
5. 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.
6. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

### Article 1AUiam4 - 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 tout 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. Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront 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.
2. Le rejet vers les ouvrages de rétention publics (débit de fuite) doit être inférieur ou égal à 3L/s/ha.
3. 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.
4. 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.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

#### C. Assainissement

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 de caractéristiques suffisantes raccordées



au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.

2. Un pré-traitement des effluents nocifs ou polluants, assuré par l'entreprise, pourra être imposé si la nature des activités pratiquées le justifie et après avis des services compétents. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
3. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.
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), les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). 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 (y compris fibre) seront installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

### **Article 1AUiam5 - 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 de la **route de Pont Daoulas – Motreff** est de 5 m minimum.

#### **Réseau interne à la zone, voie primaires et secondaires :**

1. 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.
2. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
3. 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, cabine téléphonique, poste de transformation électrique, station de gaz naturel, aire de co-voiturage, borne de recharge électrique ou Gaz Naturel de Ville, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
4. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article 1AUiam6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. 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. Cette distance est portée à 10 m dès qu'il s'agit d'une implantation par rapport aux limites séparatives avec une zone d'habitat.
2. En cas d'extension d'un bâtiment existant, une implantation sur la limite séparative est autorisée à condition qu'elle respecte l'environnement immédiat existant (préservation des talus, absence de masquage de baies éclairant des pièces principales,...).
3. 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 1AUiam7- 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 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 1AUiam 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes y compris) ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

### **Article 1AUiam9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative**, la hauteur maximale de la construction (à l'égout de toiture ou à l'acrotère) mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est limitée à 6 mètres.

**Pour les autres cas**, aucune hauteur maximale des constructions n'est imposée.

### **Article 1AUiam10- 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 (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.
5. 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 de la ZAC de la Métairie Neuve figurant en annexe du présent règlement.
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 fait 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 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 réglementaires 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 par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Article 1AUiam11 - 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, des aires de stationnement devront s'installer en harmonie avec le dénivelé et les bâtiments.
5. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des

constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

6. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et à présenter un maximum de deux accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
7. Il est recommandé de prévoir un ou plusieurs branchements électriques au sein des aires de stationnement et dans les locaux destinés au stationnement des véhicules motorisés et des cycles.

#### **Article 1AUiam12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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. 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 par rapport aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales (cf. cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC de la Métairie Neuve figurant en annexe du présent règlement).
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), sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 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 et l'axe de sa voie d'accès 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 1AUiam13 - 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.