

**Article 1AUiam14 - LES 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.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUiat

### **Caractère de la zone**

La zone 1AUiat correspond à une zone permettant l'accueil d'activités économiques et tertiaires.

**Article 1AUiat1 - 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 1AUiat2.
3. La création d'installations agricoles.
4. 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)
5. L'ouverture de carrières.
6. 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.
7. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :  
Zones d'effets létaux significatifs :  
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.  
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat 2.  
Zones d'effets létaux :  
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.  
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.
8. A l'intérieur du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat ou entrepôt est interdit à l'exception des locaux qui présentent une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> (à plus ou moins 10 %).
9. En dehors du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme sont interdits les activités commerciales à l'exception des autorisations de l'article 1AUiat2.
10. Les discothèques.

**Article 1AUiat2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les aires de stationnement susceptibles de contenir de 10 à 49 unités
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions autorisées au sein des périmètres engendrés par le risque technologique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
5. Les constructions à usage artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
6. 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 vente de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
7. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
8. L'extension et les annexes aux constructions d'un type non autorisé dans la zone (habitation,...).
9. Les activités tertiaires.

Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont autorisés :

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure exclusive où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée
- L'aménagement et le changement de destination du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes, ne conduisent pas à augmenter la population exposée et s'accompagnent des mesures constructives adaptées aux risques.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque

supplémentaire (notamment par effet domino et au regard de la gestion des situations d'urgence) ou renforcé.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### Zones d'effets létaux de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- L'aménagement ; l'extension et le changement de destination des installations existantes, dans la mesure où ils n'augmentent pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé.
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec cet environnement, notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence.
- La création d'infrastructure de transport uniquement pour les besoins de desserte de la zone industrielle.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

#### Zones d'effets irréversibles :

- Tout aménagement ou extension de constructions existantes ou l'utilisation du verre demeure strictement limitée aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures et prend en compte l'exposition du bâtiment.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des IGH (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des ERP de 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie (établissement recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980), dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Le changement de destination dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée.
- Les extensions des ERP dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale, pour les ERP de 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie, les extensions ne devront pas conduire à augmenter la population exposée.
- La création de route si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules par jour.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic.
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageur, tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne ».
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires de renforcement du bâti adaptées aux risques (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

A minima, des mesures de renforcement des vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes les constructions et extensions autorisées.

### **Article 1AUiat3 - 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.

## **Article 1AUiat4 - DESSERT 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 des 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.

**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**

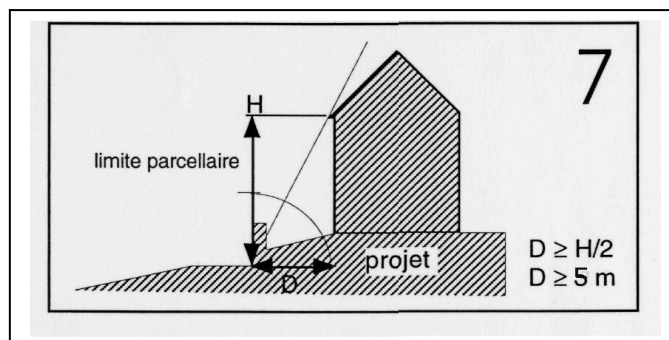
Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

**Article 1AUiat5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Le long des 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.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
  - a. pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
  - b. pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
  - c. pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
  - d. pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
  - e. dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
  - f. du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière.
  - g. 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.

**Article 1AUiat6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 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.



2. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone 1AUiat et fixée par la réglementation les concernant (à 10 mètres au moins des limites de zones d'habitats).
3. Dans le cas de l'extension d'une construction existante, une implantation différente sera autorisée pour tenir compte des constructions existantes implantées différemment de la règle principale.

**Article 1AUiat7 - 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 1AUiat8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article 1AUiat9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article 1AUiat10 - 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.

Les constructions annexes telles que des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dans le cas de réglementation spécifique (ICPE par exemple), la hauteur des clôtures devra se conformer à ces réglementations.

1. Sur un même bâtiment, le nombre de couleurs sera réduit. Les effets de bariolage sont à proscrire.  
D'une manière générale, les façades recevront une teinte claire, les toits seront de teinte bleu nuit, gris anthracite ou vert foncé.
2. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles pourront également être fixées sur une structure indépendante du bâtiment ; dans ce cas, elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.
3. Clôtures :  
L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.  
Dans le cas où une clôture serait souhaitée, elle répondra aux prescriptions suivantes :
  - le long des voies et emprises publiques : hauteur maximale de 1,50 mètre, grille de couleur verte,
  - en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive.Le long de l'emprise de la voie ferrée, afin de garantir la sécurité des circulations ferroviaires et des personnes, il sera demandé obligatoirement de réaliser une clôture de type « défensif ».

**Article 1AUiat11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
3. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

**Article 1AUiat12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. 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 (conformément au cahier de recommandation) 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.  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain. Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie.  
Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.
2. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones

tel que défini à l'article 1AUiat6 pour les installations classées.

**Article 1AUiat13 - 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 1AUiat14 - 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 AUX ZONES 2AU

### **Dispositions applicables à la zone 2AU :**

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification ou révision du PLU ; à cette occasion, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables aux zones seront définis.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,
- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur,
- 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.

# **COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER**

## **REGLEMENT**

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La **zone Agricole** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et où sont admis les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité agricole.

Cette zone comporte :

- une zone **A** qui correspond aux zones agricoles.

Des sous-secteurs indicés sj, 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)

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS 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 interdites en zone A les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone et notamment :

1. Les constructions et installations non compatibles avec la vocation principale de la zone à l'exception de celles admises à l'article A2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article A2.
3. Les dépôts de ferrailles, d'épaves et de carcasses de véhicules
4. Les installations classées autres que celles visées à l'article A2.
5. Les terrains de camping et caravanage, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable autres que ceux autorisés à l'article A2.
6. Les discothèques.
7. Le stationnement isolé des caravanes et des habitations légères de loisirs, excepté les terrains où est implantée la

construction constituant la résidence de l'utilisateur.

8. Sont interdites les nouvelles constructions à usage de commerces à l'exception des dispositions de l'article A2.
9. Un changement de destination d'un bâtiment commercial non-alimentaire à un bâtiment commercial alimentaire est interdit.

## Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1. Les constructions et installation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
3. Les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
4. La création de réserves d'eau nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ainsi que la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.
5. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
6. Les constructions à usage de logement de fonction : logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation ; ces constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
7. 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,
    - ou 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 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.
8. Les changements de destination de bâtiments existants repérés au document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.
9. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules liée à une activité existante.
10. 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.
11. L'ouverture ou l'extension de carrière et les travaux de recherche minière, ainsi que les installations annexes
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
13. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et

ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

14. Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
15. Les exhaussements et affouillements conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme)
16. 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 véhicule soit réduit.
17. Pour les professionnels agricoles, les ouvrages destinés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant des exploitations.

### **Article A3- 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.

### **Article A4- 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 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 des 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 A5 - 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 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 m pour les RD 769 et 787,
- 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 d'un chemin départemental 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.

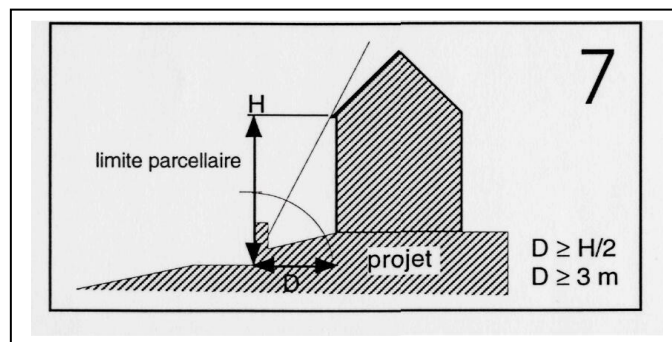
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 A6 -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.
3. Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

#### **Article A7 - 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 A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.



## Article A9 - 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
A	4,50 m	9,00 m	4,50 m
Annexe	–	5,00 m	4,00 m

2. Sous réserve de la compatibilité avec l'environnement et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au maximum.
3. 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 à l'égout et au faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'exploitation, les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes...

## Article A10 - 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.

Dans le cas particulier des bâtiments agricoles, 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.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit. La surélévation des terrains pour implanter une construction est interdite sauf justification technique.

### 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 A11 - 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 A12 - 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 marges d'isolement des installations classées par rapport aux zones d'habitations doivent être plantées d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure.
5. 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 A13 - 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 A14 - 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 V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### Caractère des zones

La **zone Naturelle** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient ou non de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte :

- **N** qui comportent les zones naturelles.
- **NA** : secteur se rapportant à des espaces naturels à vocation d'aménagements de jeux, loisirs légers.
- **NE** : secteur réservé aux équipements de traitement des eaux (usées et potable).
- **Nd** : secteur de remblais de l'ancienne décharge de Kervoazou.

Les espaces ci-dessous sont considérés comme des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

- **NL** : secteur destiné aux équipements de loisirs (golf, centre équestre, labyrinthe,...).
- **Ni** secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités.
- **NV et NVI** : secteurs destinés respectivement à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux grands rassemblements.
- **NN** : secteur destiné à la protection du patrimoine archéologique.
- **NT** destiné aux équipements touristiques (camping de la vallée de l'Hyères).

*Des sous-secteurs indicés 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)*