

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CARHAIX-PLOUGUER

REGLEMENT

3

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (article L 110).

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 21 janvier 2002
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 09 octobre 2006
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 19 novembre 2007
PLU rendu exécutoire le : 03 janvier 2008
Complété le 22 septembre 2008 par délibération du Conseil Municipal
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 08 juin 2009
Révision simplifiée n°1 exécutoire le : 11 juillet 2009
Modification n°1 approuvée le : 17 mai 2010
Modification n°1 exécutoire le : 05 juillet 2010
Modification n°2 approuvée le : 28 juin 2010
Modification n°2 exécutoire le : 27 août 2010
Modification n°3 approuvée le : 25 juin 2012
Modification n°3 exécutoire le : 28 juillet 2012
Révision simplifiée n°2 approuvée le : 24 septembre 2012
Révision simplifiée n°2 exécutoire le : 01 novembre 2012
Révision simplifiée n°3 approuvée le : 23 septembre 2013
Révision simplifiée n°3 exécutoire le : 05 novembre 2013
Modification n°4 approuvée le : 30 septembre 2014
Modification n°4 exécutoire le : 06 novembre 2014
Révision simplifiée n°4 approuvée le : 10 avril 2015
Révision simplifiée n°4 exécutoire le : 09 juin 2015

Sommaire

Introduction

Titre I : dispositions générales

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan.
- Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3 : Division du territoire en zones.
- Article 4 : Adaptations mineures.
- Article 5 : Cas de non conformité aux règlements dès l'origine.
- Article 6 : Règle de calcul des hauteurs de construction.

Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines

- I. Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA UB - habitat dense
- II. Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC - habitat aéré
- III. Chapitre 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD - équipements
- IV. Chapitre 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui - industrie/ commerce
- V. Chapitre 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizn - ZAC de la Villeneuve Nord

Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser

- I. Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU
- III. Chapitre 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUicp
- IV. Chapitre 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUizs - ZAC de Kergorvo

Titre IV : dispositions applicables aux zones agricoles

- I. Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Titre V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

- I. Chapitre 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Introduction

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

L'organisation du règlement de chaque zone présente quatorze articles :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Condition de desserte des terrains
- Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CARHAIX-PLOUGUER.

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les articles 3 à 14 inclus du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général tels que les églises, les équipements techniques, réservoirs d'eau potable, relais hertzien, pylônes...). Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.
2. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'Utilisation du Sol), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, qui restent applicables sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.
3. Se superposent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - a. Les servitudes d'utilité publique.
 - b. Les zones interdites au camping et au stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
 - c. Les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains.
 - d. Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
 - e. Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application.
 - f. Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application.
 - g. Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
 - h. Les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
 - i. Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
 - j. Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
 - k. Code du patrimoine, Livre V Archéologie – Titres I à IV portant en particulier, sur :
 - * Le rôle de l'Etat : articles L.522-1 à L.522-6
 - * La législation sur les découvertes archéologiques fortuites qui s'applique à l'ensemble du territoire communal : (articles L.531-14 à L.531-16;: *"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie"* (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX Tel : 02.99.84.59.00).
 - * Les biens culturels maritimes : articles L.532-1 à 532-14. « constituent des biens culturels maritimes, les gisements, épaves, vestiges ou généralement tout bien qui, présentant un intérêt préhistorique, archéologique ou historique, est situé dans le domaine public maritime ou au fond de la mer dans une zone contiguë ».
 - l. Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations :
 - * La protection des collections publiques : articles. 322-1 et 322-2
« la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 200 000 f d'amende... ».
 - « 3° un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faites

au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ».

« dans le cas prévu du 3° l'infraction est également constituée si son auteur est propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

- m. La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
- décret 86-192 du 5 février 1986 : *"Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
 - article R 111 3-2 du Code de l'Urbanisme : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*
 - *article 1 du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".*
- Ainsi tout projet d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux susceptible de porter sur un site ou un indice de site archéologique doit faire l'objet d'une saisine auprès de la préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles).
4. Les servitudes applicables sur le territoire de la commune aux abords des infrastructures de transport, sont les suivantes :
- a. Application de la Loi Barnier (95.01 du 02/02/95) en dehors des "parties actuellement urbanisées" : recul de 100 m : RN 164, recul de 75 m : RD769, 764, 787.
 - b. Application de la Loi "Bruit" (92.1444 du 31/12/92) et de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 puis le 28 octobre 1994 et de l'arrêté préfectoral relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur : le long des voies "à grande circulation" RN164, RD264 et RD769.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont à leur tour divisées en secteurs. Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1, L.123-9, R.123-18, R.123-22 et R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones comportent les secteurs :

- à vocation dominante habitat "U" comportant les secteurs :
 - . en construction continue, dites **UA**
 - . en construction continue ou discontinue, dites **UB**
 - . en constructions individuelles discontinues, dites **UC**
- zones destinées aux activités sportives, culturelles, de loisirs, scolaires, administratives et hospitalière dites **UD**
- destinées aux équipements industriels, dites **Ui**
- au sein de la ZAC de la Villeneuve, dites **Uizn**

Aux zones urbaines, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AU est hiérarchisée comme suit :

- les zones 1AU : 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 le règlement.
- les zones 2AU : la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le secteur 1AU se compose des secteurs:

- **1AUc** qui correspondent au développement de la zone UC
- **1AUd** qui correspondent au développement de la zone UD
- **1AUia** qui correspondent au développement de la zone Uia
- **1AUia1** qui correspondent au développement de la zone de Kervoasdoue
- **1AUic** qui correspondent au développement de la zone Uic
- **1AUicp** qui correspond à la zone d'activité économique à vocation commerciale réhabilitant l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage
- **1AUizs** qui correspondent au développement de Kergorvo.

Le secteur 2AU se compose des secteurs :

- **2AUc** qui correspondent au futur développement de la zone UC,
- **2AUic** qui correspond au développement de la zone Uic,
- **2AUia** qui correspondent au futur développement de la zone Uia.

Aux zones à urbaniser, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et III du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones comportent les secteurs à vocation agricoles, dits **A**

Aux zones agricoles A, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et IV du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement.

4. Les zones naturelles à protéger dites « zones N »

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à 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.

Ces zones comportent les secteurs :

- | | |
|--|------------|
| - à vocation naturelle | N |
| - à vocation de loisirs et sports à dominante naturelle dits | NA |
| - réservés aux équipements de traitement des eaux usées dits | NE |
| - destinés au bâti non agricole en zone rurale | NH |
| - liés à la zone de remblais de l'ancienne décharge de kervoazou | Nis |
| - liés à la protection du patrimoine archéologique dits | NN |
| - liés à la protection (périmètre immédiat) du captage d'eau du Stanger dits | NS |
| - destinés aux équipements touristiques (camping de l'Hyère) | NT |
| - destinés à l'accueil des gens du voyage | NV |
| - destinés à la protection des zones humides | Nzh |

Aux zones naturelles N, s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et V du présent règlement. Ces zones font l'objet d'une délimitation sur la partie graphique du règlement.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

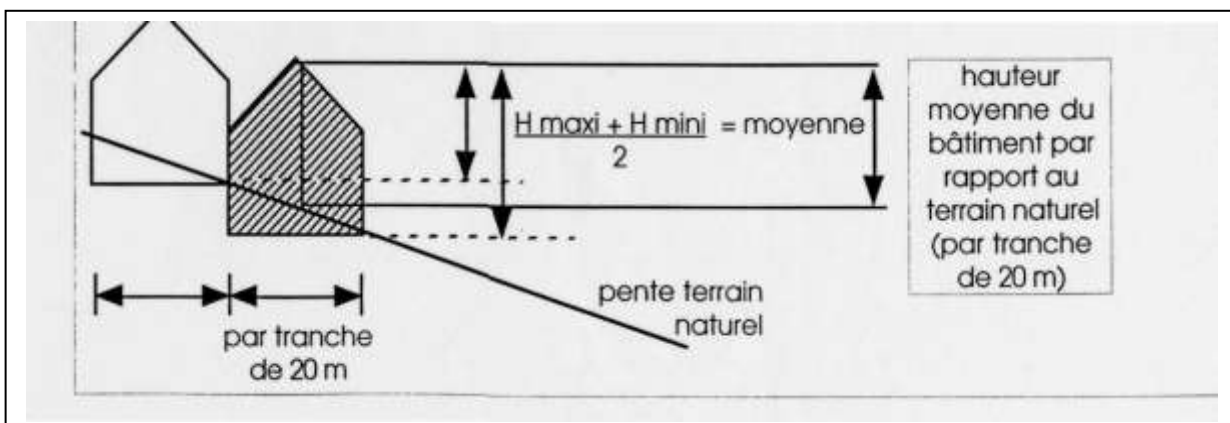
"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et qui peuvent être autorisées par décisions motivées de l'autorité compétente", (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 : CAS DE NON CONFORMITE AUX REGLEMENTS DES L'ORIGINE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (décret n°77-755 du 7 juillet 1977 art. 13).

Article 6 : REGLE DE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Par rapport au terrain naturel : les hauteurs prises en compte dans les articles 10 du règlement sont calculés par rapport à la moyenne des côtes d'altitude au droit des façades et pignons par tranche de 20 mètres.



Article 7 : DENSITE

1. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

2. Coefficient d'occupation des sols

"C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain" (Articles L.123-1 13° et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.)

3. Bâtiments sinistrés (Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut être également autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque sont intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 8 : INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (articles R.421-19 et R.421-23)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public - y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L.91 -2 du 03 janvier 1991) (R.421-19 g) et h)).
- b. 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 j) et R.421-23 e).
- c. Les affouillements et exhaussements du sol (Art.R421-19 k))

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, en application de l'article 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 h).

Article 9 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

Dispositions générales

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA & UB

Caractère des zones

Les zones **UA** et **UB** sont destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elles correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels et recouvrent le centre de l'agglomération.

Dans ces zones sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- les secteurs **UA** caractérisés par une urbanisation relativement dense,
- les secteurs **UB** caractérisés par une urbanisation de densité moyenne ou aérée.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes d'autorisation, à l'intérieur du périmètre de 60 m de l'usine LESEUR défini depuis le bâtiment de stockage des engrais en vrac, seront transmises pour avis à la DRIRE.

Articles UA1 et UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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 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 de plusieurs caravanes isolées.
Les garages collectifs de caravanes.
4. Les installations classées soumises à autorisation incompatible avec l'habitat.
5. L'ouverture ou l'extension de mine ou de carrière.
6. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
7. La création ou l'extension d'installations agricoles.
8. Les discothèques et bars de nuit.
9. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles
10. Les constructions affectées à des activités artisanales et à des entrepôts.
11. Les lotissements industriels artisanaux.
12. A l'intérieur du périmètre de 60 m généré par la présence de l'usine LESEUR
 - les utilisation et occupations des sols citées précédemment,
 - les ERP difficilement évacuables,
 - toute construction d'immeuble de grande hauteur (IGH) au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation,
 - toute construction d'établissement recevant du public (ERP) des 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les ERP et aérogare,
 - les parcs d'attractions ou aire de jeux ou de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - toute aire de stationnement ouverte au public.

Articles UA 2 et UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A. Sont autorisées sous conditions de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les annexes, dépendances sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les constructions de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UA1 & UB1 et sous réserve du respect des dispositions prévues au présent article.
4. L'extension des installations classées existantes soumises à déclaration dans la mesure où les gênes et les dangers ne sont pas aggravés.
5. Le stationnement isolé de caravanes appartenant au propriétaire du terrain pendant plus de trois mois consécutifs uniquement dans les bâtiments, les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) et h) de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme :
 - a. parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b. les aires de stationnement ouvertes au public lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'alinéa j) de l'article R.421-19 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23
7. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
8. A l'intérieur du périmètre de 60 m généré par la présence de l'usine LESEUR
 - les constructions et occupations du sol permises précédemment à l'exception des interdictions citées à l'article UA1,

- les ERP de 5eme catégorie,
- les extensions des ERP dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale,
- les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sans augmentation notable du trafic.

Articles UA 3 et UB 3 - CONDITION 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. 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**Articles UA 4 et UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****A. Alimentation en eau potable**

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.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe,
2. A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 et de caractéristiques suffisantes, raccordées aux réseaux publics 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 raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. En l'absence d'un tel réseau une étude technique spécifique du terrain concernant l'aptitude du sol à l'assainissement individuel sera fournie lors de la demande de permis de construire. Le

dispositif d'assainissement devra respecter les dispositions techniques de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

4. En l'absence de réseau d'assainissement collectif et de terrain disponible pour l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, aucun permis de construire ni changement de destination de bâtiment ne seront autorisés.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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.

Articles UA 5 et UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Articles UA 6 et UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Secteur UA

- a. L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.
Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise des voies.
La construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise soit matérialisée par un bâtiment ou par un mur de clôture de hauteur égale ou supérieure à 2 mètres. La nature de cette clôture pourra tenir compte de l'intérêt architectural des bâtiments en retrait ou de la qualité de la végétalisation. Dans ces conditions, la clôture peut présenter des transparences qui devront être traitées pour le centre-ville dans un esprit urbain, (par exemple : grilles, baies, porche, galerie...).
- b. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique : aménagement de centre ville, création de place.
- c. L'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

2. Secteur UB

- a. Les constructions doivent être édifiées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places publiques et privées ou par rapport à l'alignement futur.
- b. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions.
- c. Toutefois, l'implantation des constructions à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre urbanistique : aménagement urbain, création de place.

Articles UA 7 et UB 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

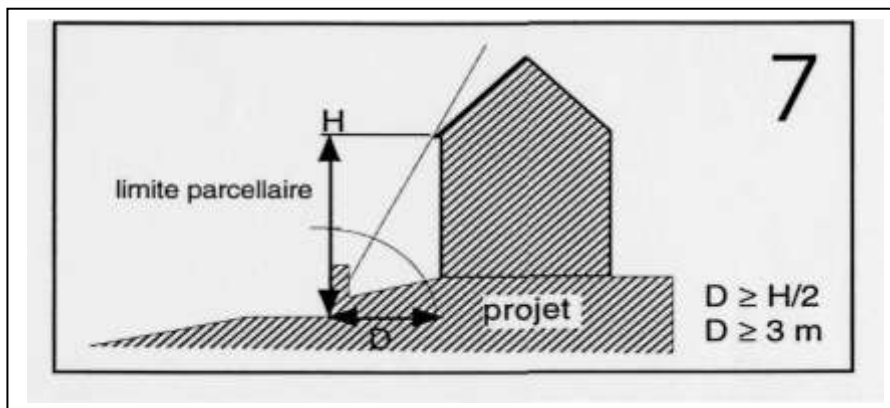
1. Secteur UA

- a. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- b. La construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que

l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique, d'un mur de clôture, de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisins immédiates.

2. Secteur UB

- a. 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 trois mètres.



- b. Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance comprise entre 0 et 3 mètres peut être autorisée à l'intérieure de l'emprise de l'opération ; mais pas vis à vis des propriétés tiers extérieures à l'opération.

- 3. D'autres implantations comprises entre 0 et 3 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique

Articles UA 8 et UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Articles UA 9 et UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Articles UA 10 et UB 10 - 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, est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur à l'égout de toiture | Hauteur au faîtage | Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures |
|----------|------------------------------|--------------------|--|
| UA | 9,00 m | 14,00 m | 11,00 m |
| UB | 6,00 m | 11,00 m | 8,00 m |

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

- 3. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur

supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Articles UA 11 et UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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 (conformément au cahier de recommandation) et le choix des matériaux.
Dans le cas particulier des bâtiments d'aspect commercial, 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 en relation avec l'urbanisme du centre ville.
2. Dans le cas d'une extension, celle-ci sera construite dans le respect des matériaux existants.
3. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
4. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et les pentes de toitures, à l'architecture de la construction initiale.
5. 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. Sont interdits les clôtures pleines en bois, PVC et béton.
 - a. *En limite des voies ou place, publiques ou privées :*
Lorsqu'elles bordent de domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :
 - de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
 - de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
 - de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.
 Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique à celui de la construction.
 - b. *En limite séparative :*
Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.
Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs d'ordre technique ou liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.
7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.
8. Toute modification des éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur conservation ou remplacement pourra être exigé.
9. 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.

Articles UA 12 et UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**A. Rappel**

1. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité inférieure.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places réglementaires fixé ci-dessous, le constructeur peut :
 - a. aménager ou faire aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
 - b. acquérir des places dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres.
 - c. participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123-1-2 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme et dans la délibération du Conseil municipal du 19 décembre 1996.
5. Dans les cas de transformation, d'extension 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).

B. Pour les constructions à usage d'habitation

1. individuelle : 1 place par logement
2. collective : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de S.H.O.N à construire avec un minimum d'une place par logement.

C. Pour les commerces

Pour les surfaces commerciales, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :

- a. moins de 300 m² : aucune place n'est exigée
- b. plus de 300 m² : 1 place par 20 m² de S.H.O.N à construire.

D. Pour les salles de spectacles et de réunions

Le nombre des places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil : une place pour 3 personnes.

E. Pour les constructions à usage de bureaux

Bâtiments privés, publics et administratifs : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

F. Pour les constructions à usage artisanal

1. soit une place de stationnement pour 2 employés
2. soit une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
3. aux espaces de stationnement automobile s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.

G. Pour les hôtels et restaurants

1. une place de stationnement par chambre d'hôtel,
2. une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
3. pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Le chiffre le plus favorable au stationnement sera retenu.

H. Pour les autres constructions, il sera demandé 1 place par 25 m² de SHON à construire.

Articles UA 13 et UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

A. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes.

1. **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.

2. **En zone UA**, aucun espace libre n'est obligatoire.

3. **En zone UB**, la surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 15% 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, la nature des espèces qui seront plantées.

Ces espaces libres pourront être réalisés au sol ou sur des garages enterrés.

4. **Dans les lotissements, groupes d'habitations et immeubles collectifs**, 5 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces libres communs : espaces verts, aires de jeux, de loisirs, de plein air, ..., sous le contrôle du maître d'œuvre compétent pour assurer une cohérence du plan d'aménagement.

B. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Articles UA 14 et UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**A. Secteur UA**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

B. Secteur UB

1. Le coefficient d'occupation du sol est de 0,50.
2. Les C.O.S. indiqués au présent article ne sont pas applicables aux premiers 50 m² de surface hors oeuvre nette prévue dans chaque demande de permis de construire.
En cas de lotissement cette franchise ne s'applique qu'une seule fois pour l'ensemble du lotissement.
3. Dans le cas d'un lotissement, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble de l'opération.
4. Il est de 1 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain, la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{Surface de plancher à usage d'habitation}}{0,50} + \frac{\text{S. de plancher à usage d'hôtel ou commerces, ou activités}}{1,00} = \text{SURFACE TOTALE DU TERRAIN}$$

5. Dans les opérations d'ensemble (lotissements et permis groupés), le C.O.S. est fixé à 0,70 à la condition que la surface du terrain faisant l'objet de l'opération soit supérieure à 5 000 m² et que 15% au moins du terrain soit traité en espace libre commun aménagé dans les conditions définies à l'article U13.
6. Pour les opérations d'immeubles collectifs, le C.O.S est de 0,70 quel que soit la superficie du terrain, sous réserve toutefois qu'un cinquième de cette superficie soit traité en espace libre commun aménagé dans les conditions à l'article U13.
7. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics liés aux équipements d'infrastructure ni aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Chapitre 2

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

Caractère des zones

La zone **UC** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à une urbanisation de type pavillonnaire récent disposant des équipements essentiels et recouvre la périphérie du centre ancien.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination du secteur

Le secteur UC correspond à un type d'urbanisation

- aéré, en ordre discontinu ;
- en continuité de l'agglomération ;
- en relation et cohérence avec la trame de voirie existante.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**A. Sont interdites les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article UC 2 et notamment :**

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 terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs :
 - le stationnement de caravane isolé qu'elle qu'en soit la durée,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
3. Les installations classées soumises à autorisation.
4. L'ouverture ou l'extension de mine ou de carrière.
5. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
6. La création ou l'extension d'installations agricoles.
7. Les lotissements industriels artisanaux.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu humain environnant :**

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les annexes et dépendances sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. L'extension des constructions affectées à des activités d'entrepôts dans une limite de 30 % de S.H.O.N existante.
4. L'extension des installations classées existantes soumises à déclaration dans la mesure où les gênes et les dangers ne sont pas aggravés.
5. Le stationnement isolé de caravanes appartenant au propriétaire du terrain pendant plus de trois mois consécutifs uniquement dans les bâtiments, les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) et h) de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme :
 - a. parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b. les aires de stationnement ouvertes au public lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'alinéa j) de l'article R.421-19 ou l'alinéa e) de l'article R.421-23 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23
7. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.

Article UC 3 – 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. 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**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 UC 4 -DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**A. Alimentation en eau potable**

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.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe,
2. A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 et de caractéristiques suffisantes, raccordées aux réseaux publics 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 raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. En l'absence d'un tel réseau une étude technique spécifique du terrain concernant l'aptitude du sol à l'assainissement individuel sera fournie lors de la demande de permis de construire. Le dispositif d'assainissement devra respecter les dispositions techniques de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.
4. En l'absence de réseau d'assainissement collectif et de terrain disponible pour l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, aucun permis de construire ni changement de destination de bâtiment ne seront autorisés. 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.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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 UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UC 6 -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.
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), hors agglomération est :
 - de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD264.
 - de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
 - de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).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 :
4. Nonobstant les règles générales, des règles différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - 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 la parcelle.
- 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.

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

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 : les RD764, 769, 787 et par le recul de 100 m : la RN164.

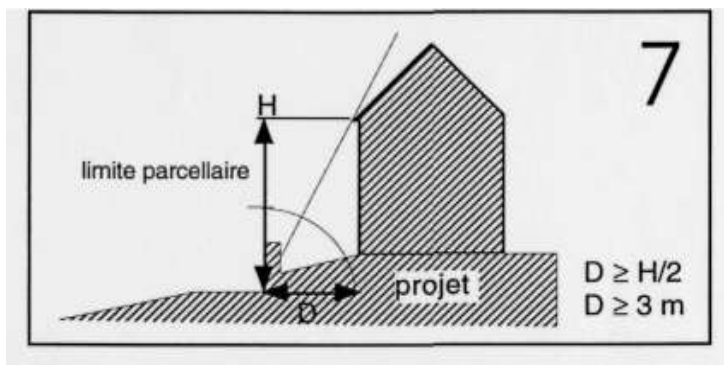
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 UC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 trois mètres.



2. Des adaptations à cette règle pourront être acceptées ou imposées en secteur UC, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - a. pour la modification, d'importance limitée, de construction existante ;
 - b. pour la construction d'immeubles groupés ;
 - c. sur la limite séparative latérale où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit harmonisé ;
 - d. pour la construction de bâtiments de surface de plancher inférieur à 25 m², de hauteur à l'égout inférieur à 3 mètres et de hauteur au faitage inférieur à 6 mètres.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉ LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UC 10 - 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, est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur à l'égout de toiture | Hauteur au faîtage | Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures |
|----------|------------------------------|--------------------|--|
| UC | 5,00 m | 9,00 m | 7,00 m |

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques ou techniques, des hauteurs différentes pourront être autorisées.
4. Ces hauteurs ne sont pas applicables pour les équipements publics.

Article UC 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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 (conformément au cahier de recommandation) et le choix des matériaux.

Dans le cas particulier des bâtiments d'aspect commercial, 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 en relation avec l'urbanisme environnant.

2. Dans le cas d'une extension, celle-ci sera construite dans le respect des matériaux existants.
3. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
4. En façade sur rue, les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et les pentes de toitures, à l'architecture de la construction initiale.
5. 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. Sont interdits les clôtures pleines en bois, PVC et béton.

a. En limite des voies ou place, publiques ou privées :

Lorsqu'elles bordent de domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées,
- de plus de 2 mètres lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 0,80 mètre maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie,
- de plus de 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits. Dans ce cas, l'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, devront être revêtues d'un matériau d'aspect identique avec celui de la construction.

b. En limite séparative :

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

Les clôtures en béton sont autorisées en limite séparative.

6. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées

pour des motifs d'ordre technique ou liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...), sauf en limite sur voie.

7. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux,...), ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les antennes paraboliques ne pourront pas être implantées sur la façade donnant sur l'espace public.
8. Toute modification des éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, an application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur conservation ou remplacement pourra être exigé.
9. 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.

Article UC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A. Rappel

1. Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de ex mètres au moins les uns des autres.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places réglementaires fixé ci-dessous, le constructeur peut :
 - a. aménager ou faire aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
 - b. acquérir des places dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres,
 - c. participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123-1-2 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme et dans la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 1996.
5. Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

B. Pour les constructions à usage d'habitation

1. habitations individuelles : 2 places par logement.
2. habitations collectives : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de S.H.O.N. à construire avec minimum d'une place par logement.

C. Pour les commerces

1. pour les surfaces commerciales de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors oeuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
 - a. moins de 150 m² : aucune place n'est exigée
 - b. surfaces comprises entre 150 et 500 m² : 1 place par 30 m²
 - c. surfaces comprises entre 500 et 1000 m² : 1 place par 15 m²
2. pour les surfaces commerciales supérieures à 1000 m² le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil avec un minimum d'une place pour 10 m² de S.H.O.N.

D. Pour les salles de spectacle et de réunions

- 1 place pour 3 personnes.

E. Pour les constructions à usage de bureaux

- bâtiments privés, publics et administratifs : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

F. Pour les hôtels et restaurants

1. une place de stationnement par chambre d'hôtel,
2. une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m²,
3. pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Le chiffre le plus favorable au stationnement sera retenu.

Article UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS*A. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :*

1. **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, la nature des espèces qui seront plantées.

Ces espaces libres pourront être réalisés au sol ou sur des garages enterrés.

2. **Dans les lotissements, groupes d'habitations et immeubles collectifs**, 10 % minimum de la surface du terrain devront être aménagés en espaces libres communs : espaces verts, aires de jeux, de loisirs, de plein air..., sous le contrôle du maître d'œuvre compétent pour assurer une cohérence du plan d'aménagement.
3. **Le long des voies** pour lesquelles figure au plan un recul minimal des constructions, les lotissements à usage d'habitation, les immeubles collectifs et les groupements d'habitations devront être isolés de ces voies par un écran végétal suffisant, mis en place :
 - a. par le promoteur ou le lotisseur, en une fois, sur les indications et sous le contrôle de l'administration qui indiquera notamment les essences susceptibles de prospérer,
 - b. à l'initiative de la collectivité locale, aux frais du ou des lotisseurs, avec leur accord.

B. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Le coefficient d'occupation du sol est de 0,40.
2. Dans le cas d'un lotissement, le C.O.S. est appliqué à l'ensemble de l'opération.
3. Il est de 0,70 uniquement pour les surfaces affectées à des usages d'hôtel, de commerce ou d'activité.

Dans le cas d'utilisation mixte d'un terrain, la formule à appliquer est la suivante :

$$\frac{\text{Surface de plancher à usage d'habitation}}{0,40} + \frac{\text{S. de plancher à usage d'hôtel ou commerces, ou activités}}{0,70} = \text{SURFACE TOTALE DU TERRAIN}$$

4. Dans les opérations d'ensemble (lotissements et permis groupés), le C.O.S. est fixé à 0,70 à la condition que la surface du terrain faisant l'objet de l'opération soit supérieure à 5 000 m² et que 10 % au moins du terrain soit traité en espace libre commun aménagé dans les conditions définies à l'article U 13.
5. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics liés aux équipements d'infrastructure ni aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.

Chapitre 3

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

Caractère des zones

- a. La zone **UD** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement, où la création l'extension, la densification des constructions sont liées aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, cultuel ou hospitalier.
- b. Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent difficilement assimilables aux normes et au tissu urbain environnant où elles sont localisés.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article UD 1 - 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 nouvelles installations classées soumises à autorisation incompatibles avec l'utilisation de la zone.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
6. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs.
Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
7. les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisées à l'article U2

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A. Sont autorisées sous conditions de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre éducatif, sportif, de loisirs, culturel, cultuel, hospitalier et administratif.
2. Les annexes, dépendances sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les constructions à usage :
 - d'équipements communaux et inter-communaux,
 - de bureaux et de services compatibles avec l'activité de la zone.
4. Les constructions à usage d'habitation et d'accueil liées aux activités de la zone.
5. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) et h) de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme :
 - a. parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - b. les aires de stationnement ouvertes au public lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'alinéa j) de l'article R.421-19 ou l'alinéa e) de l'article R.421-23 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23
7. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.

Article UD 3 - CONDITION 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.**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 UD 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**A. Alimentation en eau potable**

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.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. A défaut, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement, adaptée au projet, et conforme aux réglementations en vigueur.
Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérées, infiltrées sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 et de caractéristiques suffisantes, raccordés 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 raccordée 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.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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 UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UD 6 - 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.
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), hors agglomération est :
 - de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD264.
 - de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
 - de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).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 :
4. Nonobstant les règles générales, des règles différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - 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 la parcelle.
 - 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.

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

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 100 m : la RN164.

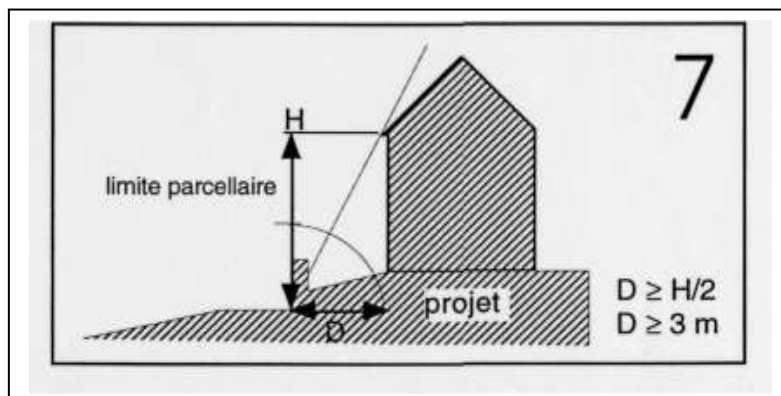
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 UD 7 - IMPLANTATION 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 inférieur à 3 mètres.



2. Toutefois, l'implantation des constructions, soit en limite séparative, soit avec un recul particulier, pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre urbanistique, architectural ou technique et notamment :

- a. pour des projets d'ensemble,
- b. pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- c. pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants,
- d. pour l'aménagement des 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 la parcelle,
- g. du fait de problèmes techniques particuliers (qualité des sols, raccordement aux réseaux, présence de réseaux aériens ou sous-terrains).

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UD 10 - 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, est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur à l'égout de toiture | Hauteur au faîtage | Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures |
|----------|------------------------------|--------------------|--|
| UD | 9,00 m | 15,00 m | 15,00 m |

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.
3. Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, des hauteurs différentes pourront être autorisées.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A. Insertion des projets dans l'environnement**

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 leur aspect extérieur.

B. Qualité architecturale des projets

1. Quelque soit le projet architectural (restauration ou neuf ; expression traditionnelle ou contemporaine) une attention particulière sera portée à :
 - a. l'harmonie des volumes et des proportions ;
 - b. le choix des matériaux et des couleurs (conformément au cahier de recommandation) ;
 - c. la liaison avec l'environnement qu'elle soit traitée en rupture ou en continuité.
2. Les choix urbains, architecturaux et paysager devront être justifiés lors de la présentation du projet.

C. Clôtures (Code de l'Urbanisme : articles L.421-4 ; R.421-2 ; R.421-9 et R.421-12)

1. Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande du permis de construire ou de la déclaration de travaux.
2. Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle qui la borde qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public ou privé considéré (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

D. Interdiction

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

Article UD 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**A. Rappel**

1. Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées.
3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
4. Les aires de stationnement concernant l'accueil du public visiteur peuvent être réalisées sur des parkings publics ou privés prévus à cet effet.
5. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
6. Les aires de stationnement doivent permettre d'aménager une cours d'évolution à l'intérieur des parcelles, et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places réglementaires fixé ci-dessous, le constructeur peut :
 - a. aménager ou faire aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres et défini dans le permis de construire ou l'arrêté de lotissement, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
 - b. acquérir des places dans un parc privé situé dans un même rayon de 300 mètres,
 - c. participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123-1-2 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme et dans la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 1996.

B. Pour des immeubles administratifs, bureaux

la surface affectée au stationnement est au moins égale à 50 % de la S.H.O.N.

C. Pour des établissements hospitaliers et cliniques

la surface affectée au stationnement est au moins égale à 25 % de la S.H.O.N. totale.

D. Pour des établissements de personnes âgées, maison de retraite ou foyer

une place de stationnement est réalisé pour 4 lits ou logements.

E. Pour des établissements d'enseignement

1. primaire et maternelle : une place de stationnement est réalisée par classe,
2. secondaire, collège et lycée : une place de stationnement est réalisée pour 25 élèves.

F. Pour des établissements de culte

une place pour 15 personnes

G. Pour des espaces sportifs

stade : une place pour 5 personnes assises

H. Pour les salles de spectacle et de réunions

le nombre des places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil : 1 place pour 3 personnes.

I. Pour les constructions à usage d'habitation

1. habitations individuelles : 2 places par logement.
2. habitations collectives : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de S.H.O.N. de construction avec minimum d'une place par logement.

Article UD 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

A. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés 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 10% de la surface du terrain.

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, la nature des espèces qui seront plantées.

Ces espaces libres pourront être réalisés au sol ou sur des garages enterrés ou semi-enterrés. A titre exceptionnel, ces espaces pourront être réalisés en terrasse pour des raisons techniques ou architecturales.

B. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières peuvent être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Caractère de la zone

- a. La zone **Ui** est une zone d'activité destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.
- b. La zone **UI** est subdivisée en :
- | | |
|--|------------|
| ▪ zones à vocation dominante "activités" dites | Uia |
| ▪ zones à vocation dominante "commerciales" dites | Uic |
| ▪ zone qui concerne l'usine d'incinération et de traitement des ordures de Kervoazou | Uis |
| ▪ zone de traitements des déchets | Uie |

Le sous-secteur **Uia** plus éloigné du centre vise à limiter les désagréments liés à la proximité de zones d'habitat et des industries moyennes ou lourdes.

Le sous-secteur **Uic** plus proche du centre est destiné à accueillir prioritairement les activités commerciales pour le maintien des équilibres entre centre et périphérie.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes d'autorisation, à l'intérieur du périmètre de 60 m de l'usine LESEUR défini depuis le bâtiment de stockage des engrais en vrac, seront transmises pour avis à la DRIRE.

Article Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**A. Sont interdites les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article Ui 2 et notamment :**

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. Les lotissements à vocation d'habitat.
4. La création d'installations agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.
7. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
8. L'ouverture de carrières.
9. 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.
10. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
11. A l'intérieur du périmètre de 60 m généré par la présence de l'usine LESEUR
 - les utilisation et occupations des sols citées précédemment,
 - les ERP difficilement évacuables,
 - toute construction d'immeuble de grande hauteur (IGH) au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation,
 - toute construction d'établissement recevant du public (ERP) des 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les ERP et aérogare,
 - toute aire de stationnement ouverte au public.

Article Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A. Sont admis en zone Ui,**

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.
3. 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 à l'exception de la zone Uis.
4. 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 à l'exception de la zone Uis et Uie.

B. Dispositions applicables aux zones **Uia à vocation dominante "activités"**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions à usage commercial à la condition que cette activité soit annexe à une autre activité autorisée et que le pétitionnaire puisse en faire la preuve.
3. Les lotissements à vocation d'activités.
4. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

C. Dispositions applicables aux zones **Uic à vocation dominante "commerciales"**

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation commerciale.

D. Sont admis en zone Uis :

1. Les usines d'incinération, de stockage ou de traitement des ordures ménagères.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone.

E. sont admis en zone Uie

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
2. le stockage des déchets avant leur traitement
3. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
4. les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone

F. A l'intérieur du périmètre de 60 m généré par la présence de l'usine LESEUR

- les constructions et occupations du sol permises précédemment à l'exception des interdictions citées à l'article Ui1,
- les ERP de 5eme catégorie,
- les extensions des ERP dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale,
- les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes sans augmentation notable du trafic.

Article Ui 3 - 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.**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 Ui 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**A. Alimentation en eau potable**

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.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. Un dispositif séparateur d'hydrocarbures sera obligatoirement disposé immédiatement en amont du raccordement au réseau collectif.
3. 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.
4. Les eaux pluviales pourront être récupérées, infiltrées sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 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.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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 Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article Ui 6 - 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.
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), hors agglomération est :
 - de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD264.
 - de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
 - de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).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 :
4. Nonobstant les règles générales, des règles différentes pourront être autorisées ou imposées :
 - 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 la parcelle.
- 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.

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

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 : les RD764, 769, 787 et par le recul de 100 m : la RN164.

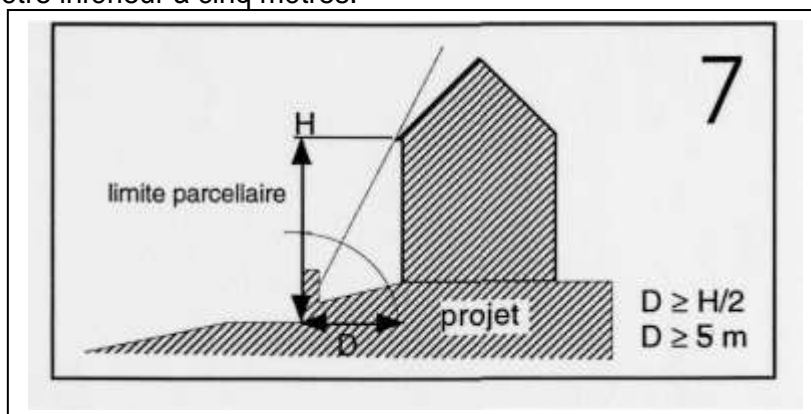
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 Ui 7 - 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 inférieur 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 Ui et fixée par la réglementation les concernant (à 10 mètres des limites de zones d'habitats).

Article Ui 8 - 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 Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone Uia, Uic, Uis :
Sans objet.

Zone Uie :
La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 11 m.

Article Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.
2. 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.
3. Les constructions devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la route départementale 164, qui associera harmonieusement bâti et végétal. Le sens de faitage des bâtiments implantés en bordure de la RN 164 ou de la RD 787 sera parallèle ou perpendiculaire à ces voies.
4. 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.
5. Les pré-enseignes commerciales sont soumises à déclaration en application de l'article 53 de la loi Barnier.
6. 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 ». Dans le cas de réglementation spécifique (ICPE par exemple), la hauteur des clôtures devra se conformer à ces réglementations.
7. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Article Ui 12 - 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 : la norme étant d'une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette. Toutefois, l'autorité compétente pourra moduler cette prescription à la hausse ou à la baisse, suivant la spécificité et l'usage des constructions.

Article Ui 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les 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.
3. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposés 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 Ui 7 pour les installations classées.
4. En zone Uie, les éléments de paysages présents et identifiés aux documents graphiques, en limites de zone Uie seront préservés et renforcés.

Article Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 5

REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES Uia1

Caractère de la zone

Le secteur Uia1 correspond à la zone de Kervoasdoue.

Le sous-secteur Uia1, issu de la zone Uia, extension de la zone de Kervoasdoue vers le Sud, vise à limiter les désagréments liés à la proximité de zones d'habitat et des industries moyennes et lourdes.

Ce sous-secteur Uia1 respecte les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier).

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article Uia1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**A. Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation suivants :**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers soumis à autorisation préalable.
5. Les stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas g) et h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
 - a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. Dans les marges de recul définies sur les documents graphiques :
 - la création de nouvelles aires de stationnement, la création de bâtiments, la création d'aire de stockages, les publicités et enseignes.

Article Uia1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**A. Sont admis en zones Uia1 à vocation dominante "activités"**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions à usage commercial à la condition que cette activité soit annexe à une autre activité autorisée et que le pétitionnaire puisse en faire la preuve.
3. Les lotissements à vocation d'activités.
4. Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme :
 - a. 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 de l'alinéa j) de l'article R.421-19 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa e) de l'article R.421-19.
 - b. Les affouillements et exhaussements du sol (R.421-19 k)).
5. Les installations classés.
6. 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.
7. Le long de la RD 787 :
 - les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts et stockages au-delà de la marge de recul de 25 mètres définie par rapport à l'axe de la voie,
 - les construction et installations au-delà de la marge de recul de 35 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.
8. Les long de la RD 266, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions au-delà de la marge de recul de 20 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.
9. Le long des VC 23 et 24, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions au-delà de la marge de recul de 10 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

C. Bruits

1. Dans les secteurs délimités au plan de part et d'autre des voies bruyantes recensées sur l'ensemble du parcours de la RN 164 actuelle et future et classées de type 1, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément :
 - a. aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, puis le 28 octobre 1994,
 - b. aux dispositions de la loi "Bruits" n°92-1444 d du 31 décembre 1992.

Article Uia1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :**

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'immeuble 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. 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.

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. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur la RD 787 et la RD 266.**Article Uia1 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****B. Alimentation en eau potable**

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.

C. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. 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.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

D. 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 et de caractéristiques suffisantes, raccordées aux réseaux publics d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement 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.

Article Uia1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article Uia1 6 - MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Rappel de l'intérêt des reculs par rapport aux voies :

1. Du côté de l'emprise publique, les reculs ou alignements préconisés permettent :
 - a. Un ordonnancement au sein d'une même zone d'activité.
 - b. Un équilibre d'échelle entre des bâtiments voisins d'importance inégale.

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

C. Si aucune marge de recul n'est mentionnée au plan, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale.

Article Uia1 7 - 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 inférieur à 5 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 Uia1 et fixée par la réglementation les concernant.

Article AUia1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article AUia1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AUia1 10 - 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 est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur à l'égout de toiture | Hauteur au faîtage | Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures |
|----------|------------------------------|--------------------|--|
| Uia1 | 9,00 m | 14,00 m | 12,00 m |

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.
3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres, ...

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article Uia1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.

Dans le cas particulier des bâtiments d'aspect industriel ou commercial, 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.

2. Des constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ... réalisées avec les moyens de fortune sont interdites.
3. Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement.
4. Les pré-enseignes commerciales sont soumises à déclaration en application de l'article 53 de la Loi Barnier.
5. Façades et volumes :

Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale et une vocation "parc d'activités" (usage de la toiture terrasse, unicité des volumes).

Il sera privilégié une implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie interne de desserte.

6. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

Les couleurs foncées sont fortement préconisées (anthracite, noirs...).

Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

7. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'égout de la toiture ou l'acrotère.

Les publicités en surélévation par rapport au faîtage sont interdites.

Les mats publicitaires sont interdits le long des RD 787 et RD 266.

8. Clôtures :

Il sera recherché une unité dans la réalisation des clôtures (grillage sur potelets métalliques de couleur sombre).

Article Uia1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A. Rappel

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors de voies publiques.

B. Cas général

Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Article Uia1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :
 - a. 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 respect 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, la nature des espèces qui seront plantées.
3. 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 imposées dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones telles que définies à l'article Uia1 7 pour les installations classées.
4. Les parcelles devront être végétalisées conformément aux principes exprimés au plan d'avant projet paysager défini.

Article Uia1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 6

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizn

Caractère de la zone

La zone **Uizn** correspond à la ZAC de la Villeneuve.

Le règlement prévu reprend le règlement existant sur la Z.A.C de la Villeneuve

Le territoire est divisé en secteurs selon la nature et le mode d'utilisation du sol. Ces différents secteurs sont les suivants : z1, z2, z3 et z4. Le secteur z3 comporte les sous secteurs : Z3a et Z3b

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article Uizn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes occupations autres que celles définies à l'article 2 et en particulier :

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 Z.A.C.
2. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaire pour le déroulement du chantier.
3. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.
4. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
5. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas explicitement prévues dans un permis de construire accordé, ou nécessaire à la réalisation de la voirie.
6. Les affouillements et exhaussements sauf ceux mentionnés à l'article 2.

Article Uizn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles, les extensions et surélévations, à usage d'habitation, exposées au bruit des transports terrestres dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de part et d'autre des voies classées bruyantes seront soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

A. Dans le secteur Z1 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services, de bureaux et d'hôtellerie avec ou sans restauration.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'activités admises dans la zone.
3. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
4. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas g) et h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
5. Les constructions abritant des équipements publics, hors entrepôts et hors services techniques.
6. Les affouillements et exhaussements prévus dans le cadre du programme des travaux de la Z.A.C et/ou prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.

B. Dans le secteur Z2 sont autorisés :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production, au stockage et aux services administratifs, ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affecté à la vente soit inférieure à 10 % de la surface hors œuvre nette et soit limitée à 299 m².
2. Les constructions à usage d'entrepôt.
3. Les constructions à usage commercial, hormis le commerce alimentaire, sans activité de production, sous réserve que ces entreprises augmentent la zone de chalandise de la Communauté de Communes.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'activités admises dans la zone.
5. Les constructions abritant des équipements publics.
6. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
7. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas g) et h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
8. Les affouillements et exhaussements prévus dans le cadre du programme des travaux de la ZAC et/ou

prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.

C. Dans le secteur Z3 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services, de bureaux et d'hôtellerie avec ou sans restauration.
2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production et au stockage. Ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente ne dépasse pas 299 m².
3. Les constructions à usage d'habitation seront admises dans le volume de la construction sauf raison technique contraire.
4. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas g) et h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions abritant des équipements publics, hors entrepôts et hors services techniques.
7. Les affouillements et exhaussements prévus dans le cadre du programme des travaux de la Z.A.C et/ou prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.

D. Dans le secteur Z4 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services, de bureaux et d'hôtellerie avec ou sans restauration.
2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production et au stockage. Ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente ne dépasse pas 299 m².
3. Les constructions à usage d'habitation seront admises dans le volume de la construction sauf raison technique contraire.
4. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas g) et h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions abritant des équipements publics, hors entrepôts et hors services techniques.
7. Les affouillements et exhaussements prévus dans le cadre du programme des travaux de la Z.AC. et / ou prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.

Article Uizn 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée elle-même alors raccordée sur une voie publique.
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usages.
Il peut être subordonné à une localisation précise de l'accès et à la réalisation d'aménagements particuliers.
2. Secteurs Z1, Z2 et Z3 : à l'exception des accès provisoires de chantier, aucun accès direct ne sera autorisé sur les N164 et D 787.
Secteur Z4 : des accès directs sur l'avenue de Waldkappel (D 166) sont autorisés.
3. 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.

Article Uizn 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX*A. Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé par une conduite de distribution de caractéristiques suffisante au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

B. Eaux pluviales :

Sauf raisons techniques contraires, les eaux pluviales issues des bâtiments et des aires imperméabilisées seront évacuées par le réseau collectif d'eau pluviale.

Un dispositif séparateur d'hydrocarbures sera obligatoirement disposé immédiatement en amont du raccordement au réseau collectif.

Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

C. Assainissement, eaux usées :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les installations d'assainissement doivent se raccorder au réseau collectif.

D. Branchement réseaux souples (électricité et télécommunication) :

Sauf raisons techniques contraires impératives, les branchements aux réseaux électriques et de télécommunications seront réalisés ne souterrain.

Article Uizn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article Uizn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions par rapport à la RN 164 sera de 35 mètres par rapport à l'axe de voie.
2. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD 787 sera de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.
3. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD 166 (avenue de Waldkappel) sera de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

4. Le recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies interne de la Z.A.C sera de 5 mètres.
5. Le recul minimum des constructions par rapport aux emprises publiques autres que les voies sera de 3 mètres.
6. Des reculs différents de ceux définis aux paragraphes précédents pourront être autorisés :
 - pour les locaux et ouvrages techniques de surface limitée,
 - pour le ou les bâtiments principaux :
 - lorsque la façade ou le pignon du bâtiment n'est pas parallèle à la voie ou à l'emprise publique considérée,
 - lorsque l'application des règles incluses aux paragraphes 4 et 5 conduisent à un aspect architectural et / ou paysager peu satisfaisant.

Article Uizn 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. Secteur Z1, Z2 et Z3a :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires.

B. Secteurs Z3b et Z4 :

Les constructions seront édifiées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

C. Des reculs différents de ceux définis au paragraphe précédent pourront être autorisés :

- pour les locaux et ouvrages techniques de surface limitée,
- pour le ou les bâtiments principaux :
 - lorsque la façade ou le pignon du bâtiment n'est pas parallèle à la voie ou à l'emprise publique considérée,
 - lorsque l'application des règles incluses aux paragraphes 1 et 2 conduisent à un aspect architectural et / ou paysager peu satisfaisant.

Article Uizn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Article Uizn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (R.111-21).

Les projets devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Particulièrement dans le sous secteur Z3a, les projets devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la Route Nationale 164, qui associera harmonieusement bâti et végétal.

La volumétrie des bâtiments sera simple.

Pour les secteurs Z2 et Z3, le ou les sens de faitage des bâtiments implantés en bordure de la RN 164 ou de la RD 787 seront parallèles ou perpendiculaires à ces voies.

Sur un même bâtiment, le nombre des 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.

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.

Clôture

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 d'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.

Article Uizn 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les services, commerces, équipements et autres activités, le stationnement devra correspondre aux besoins des activités et de leur fréquentation : la norme étant d'une place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, l'autorité compétente pourra moduler cette norme préalablement au dépôt du permis de construire, à la hausse ou à la baisse suivant la spécificité de l'usage des constructions.

Article Uizn 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant.

Le dossier de permis de construire devra comporter un volet paysager comportant entre autre un plan précisant la localisation, la surface et le traitement des parties végétales, ainsi qu'une note justifiant des dispositions prises.

Une attention particulière sera portée aux aires de stationnement, aux ouvrages techniques, dépôts ou partie de bâtiments inesthétiques, ..., dans ces cas il pourra être imposé des écrans végétaux pour améliorer l'aspect à partir de l'espace public.

A. Dans les secteurs Z3 et Z4 :

Seront constitués des talus plantés d'arbres de haut jet d'essences locales en limites séparatives selon les indications figurant sur le plan n°2a "plan masse, secteurs de règlement et emprises publiques".

Ces talus pourront être maintenus en emprise publique ; une convention sera alors passée avec la collectivité pour en assurer l'entretien.

B. Dans le secteur Z4 :

Les zones de "plantations à constituer" figurant au plan n°2a seront plantées d'arbres de haut jet d'essences locales et de conifères en mélange, à raison d'un minimum d'un sujet pour 50 m², l'objectif étant de constituer un boisement de la crête du site de la Villeneuve.

En cas d'impossibilité technique de planter une partie de ces zones, une surface de plantation équivalente, répondant à l'objectif souhaité, devra être réalisées par l'acquéreur sur son lot.

Pour tous les secteurs du règlement :

En cas d'édification de clôture en limite séparative, celle-ci devra répondre aux caractéristiques définies à l'article 11 et être doublée de haies vives.

Article Uizn 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes :

- pour le secteur Z1 : 7 000 m² de surface hors œuvre nette,
- pour le secteur Z2 : 31 000 m² de surface hors œuvre nette,
- pour le secteur Z3a : 49 000 m² de surface hors œuvre nette,
- pour le secteur Z3b : 55 000 m² de surface hors œuvre nette,
- pour le secteur Z4 : 20 000 m² de surface hors œuvre nette.

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES AU

Caractère de la zone

A. Généralités (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

B. Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 1AUc qui correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 1AUd qui correspond au développement de la zone UD.
- Le secteur 1AUia qui correspond au développement de la zone Uia.
- Le secteur 1AUia1 qui correspond au développement de la zone Uia1 de Kervoasdoué où s'exercent des prescriptions particulières.
- Le secteur 1AUic qui correspond au développement de la zone Uic.
- Le secteur 1AUicp qui correspond à la zone d'activité économique à vocation commerciale réhabilitant l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage
- Le secteur 1AUizs qui correspond à la ZAC de Kergorvo.

C. Composition de la zone 2AU

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 2AUic correspond au développement de la zone Uic
- Le secteur 2AUia correspond au développement de la zone Uia.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. Sont interdites en zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur 1AUc :
Les constructions et modes d'occupation interdits dans le secteur UC.
2. En secteur 1AUd :
Les constructions et mode d'occupation interdits en secteur UD.
3. En secteur 1AUia :
Les constructions et mode d'occupation interdits en secteur Uia.
4. En secteur 1AUia1 :
Les constructions et mode d'occupation interdits en secteur Uia1.
5. En secteur 1AUic :
Les constructions et mode d'occupation interdits en secteur Uic.

B. Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

A. Dispositions applicables à la zone 1AU :

1. Dispositions générales

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

2. Admission en zone 1AU

Seront admises en zone 1AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et si ils correspondent à une gestion économe de l'espace (cf. articles L.110 et L121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.
2. Dans les secteurs 1AUd, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UD.
3. Dans les secteurs 1AUia, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur Uia.
4. Dans les secteurs 1AUia1, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur Uia1.
5. Dans les secteurs 1AUic, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur Uic.

B. Dispositions applicables à la zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol) des constructions existantes.
4. Le changement de destination.

ARTICLES AU3

D'une manière générale, les constructions devront s'implanter dans la mesure du possible avec une orientation Sud.

Axes à grandes circulations

Un recul d'inconstructibilité de 75 m s'applique le long des axes à grande circulation que sont la RD764, 769 et 787 et de 100m pour l'axe RN164.

Aussi, sont concernées par ses dispositions les zones 1AUic, 2AUic de Kerléon le long du boulevard Jean Moulin (RD264), la zone 2AUic de Kerriou le long de la RD264, 2AUC de Persivien le long de la RD264, la zone UD et 1AUd de Kerampuilh le long de la RN164. Le recul s'établit conformément aux documents graphiques.

Accès et desserte

Zone de Croasmin

La zone de Croasmin scindée en deux entités par la rue de Moulin Meur peut fonctionner à partir de cette voie. Les constructions au Nord de la rue de Moulin Meur pourront sortir directement sur la voie alors que la partie sud privilégiera une voie interne pour la desserte des lots avec une liaison avec la rue de Croasmin.

Zone de Kerampuilh

La rue longeant la zone à l'est constitue l'accès principal de la zone.

Zone de Kerborgne

La rue de Kerborgne permet de desservir les zones AU situées de part et d'autre.

Zone de Kerdaniel

Les rues de Poulpry et de Kerniguez constituent les axes où se brancheront les voies qui desserviront la zone et les lots. Une liaison sera maintenue entre ces deux voies.

Zone de Kergaurant

Issue de la voie communale, la voie interne permettra de desservir l'ensemble des lots.

Zone de La Madeleine

Les entrées sur les zones AU s'effectuent à partir de la route de Kergalet.

Zone de la Métairie

La route de Pont Daoulas constitue le point d'accroche de la voie interne qui permettra de desservir l'ensemble des lots.

Zone du Minez

La rue des oiseaux constitue l'accès principal côté Est de la zone. Une voie interne desservira l'ensemble des lots et rejoindra la rue menant au Minez.

Zone de Persivien

Les accès à la zone s'effectuent à partir de la rue de la piscine et de l'emplacement réservé n°13. Un cheminement piétonnier permettra de circuler au sein de la zone. Une voirie interne permettra la desserte des lots.

Zone de Pont du Roy

L'accès à la zone s'effectue à partir de la rue des peupliers.

Zone des Tilleuls

La rue des tilleuls constitue l'axe qui permettra de créer des accès et de desservir la zone.

Zone de Tronjoly

Les accès à la zone s'effectueront à partir de l'Impasse de Kerriou et de la route de Lanouennec. Une voirie interne desservira l'ensemble des lots.

ARTICLES AU4 à AU12

1. zones 1AU :

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUd sont applicables les dispositions de la zone UD.
3. Dans les secteurs 1AUia sont applicables les dispositions de la zone Uia.
4. Dans les secteurs 1AUia1 sont applicables les dispositions de la zone Uia1.
5. Dans les secteurs 1AUic sont applicables les dispositions de la zone Uic.

2. zones 2AU :

Les conditions d'occupation du sol autorisées applicables aux secteurs 2AU correspondent dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article AU2-C.

ARTICLE AU13

Les éléments repérés à la partie graphique du règlement devront être dans la mesure du possible conservés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Dans le cas d'une destruction des mesures compensatoires seront demandées.

ARTICLE AU14

1. zones 1AU :

1. Dans les secteurs 1AUc sont applicables les dispositions de la zone UC.
2. Dans les secteurs 1AUd sont applicables les dispositions de la zone UD.
3. Dans les secteurs 1AUia sont applicables les dispositions de la zone Uia.
4. Dans les secteurs 1AUia1 sont applicables les dispositions de la zone Uia1.
5. Dans les secteurs 1AUic sont applicables les dispositions de la zone Uic.

2. zones 2AU :

Les conditions d'occupation du sol autorisées applicables aux secteurs 2AU correspondent dans la limite du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisées à l'article AU2-C.

Chapitre 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUicp

Caractère de la zone

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

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés aux activités économiques tout en permettant une valorisation et requalification du boulevard J.Moulin.

La zone 1AUicp est une zone à vocation commerciale dominante. Elle est scindée en 2 sous secteurs Est et Ouest dans lesquelles les implantations des constructions diffèrent.

Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUicp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A. Sont interdites les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article 1AUicp 2 et notamment :

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.
3. Les lotissements à vocation d'habitat.
4. La création d'installations agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.
7. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
8. L'ouverture de carrières.
9. 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.
10. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
11. 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 3.

Article 1AUicp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Sont admis en zone 1AUicp,

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, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
4. Les lotissements à vocation commerciale.

Article 1AUicp 3 - 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 1AUicp 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.**Article 1AUicp 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****A. Alimentation en eau potable**

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.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. Un dispositif séparateur d'hydrocarbures sera obligatoirement disposé immédiatement en amont du raccordement au réseau collectif.
3. 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.
4. Les eaux pluviales pourront être récupérées, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 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.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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 1AUicp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

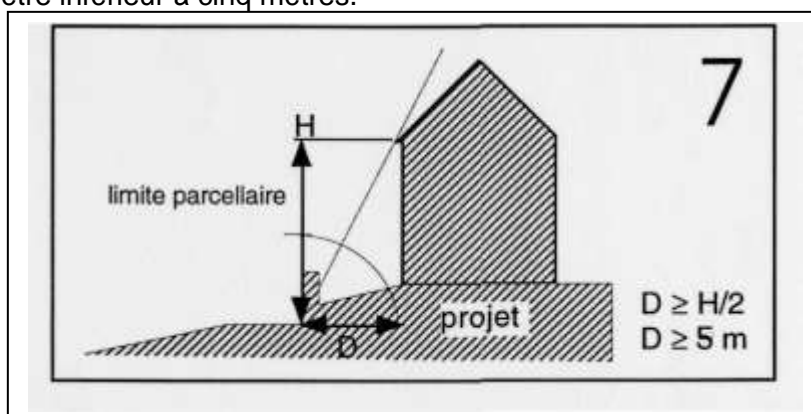
Sans objet.

Article 1AUicp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long du Boulevard J.Moulin , le recul des construction est de 25 m minimum.
En partie Ouest, les constructions s'implanteront obligatoirement suivant la ligne d'implantation inscrite au document graphique soit un recul de 25 m strict. En dehors de cette ligne d'implantation (partie Ouest et Est), les constructions devront respecter le recul minimum de 25m.
2. 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.
3. Par rapport à la voirie interne de la zone, les constructions s'implanteront soit en ordre continu soit en ordre discontinu.

Article 1AUicp 7 - 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 inférieur à cinq mètres.



Article 1AUicp 8 - 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 1AUicp9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

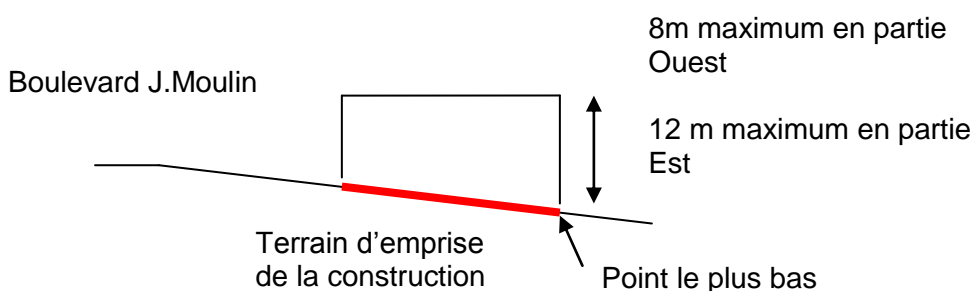
Article 1AUicp10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En partie Ouest

Les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximale de 8 m à partir du point le plus bas du terrain d'emprise de la construction avant remblai ou déblai.

En partie Est

Les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximale de 12 m à partir du point le plus bas du terrain d'emprise de la construction avant remblai ou déblai.



Article 1AUicp 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. 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.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUicp, le pétitionnaire devra consulter parallèlement à ce règlement le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

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.

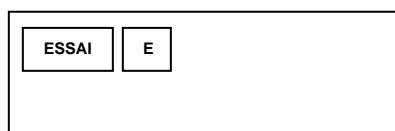
Traitement des façades

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.

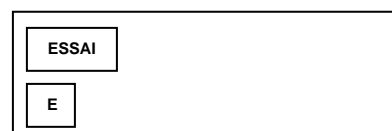
Enseignes

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 économes en énergie, aux teintes non éblouissantes.

Toiture des bâtiments

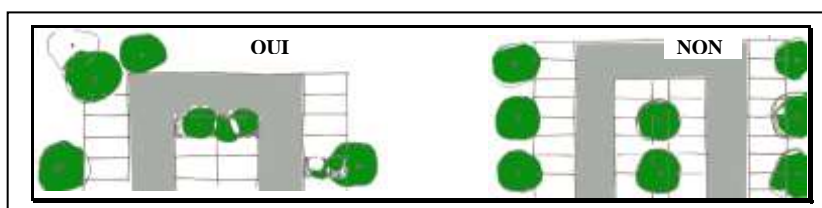
Quel que soit le type de toiture, les toitures seront obligatoirement végétalisées.

Article 1AUicp 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement

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

Les aménagements paysagers des espaces de stationnement devront privilégier le regroupement des plantations de type bosquet.



Article 1AUicp 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les 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.
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.

Article 1AUicp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 3

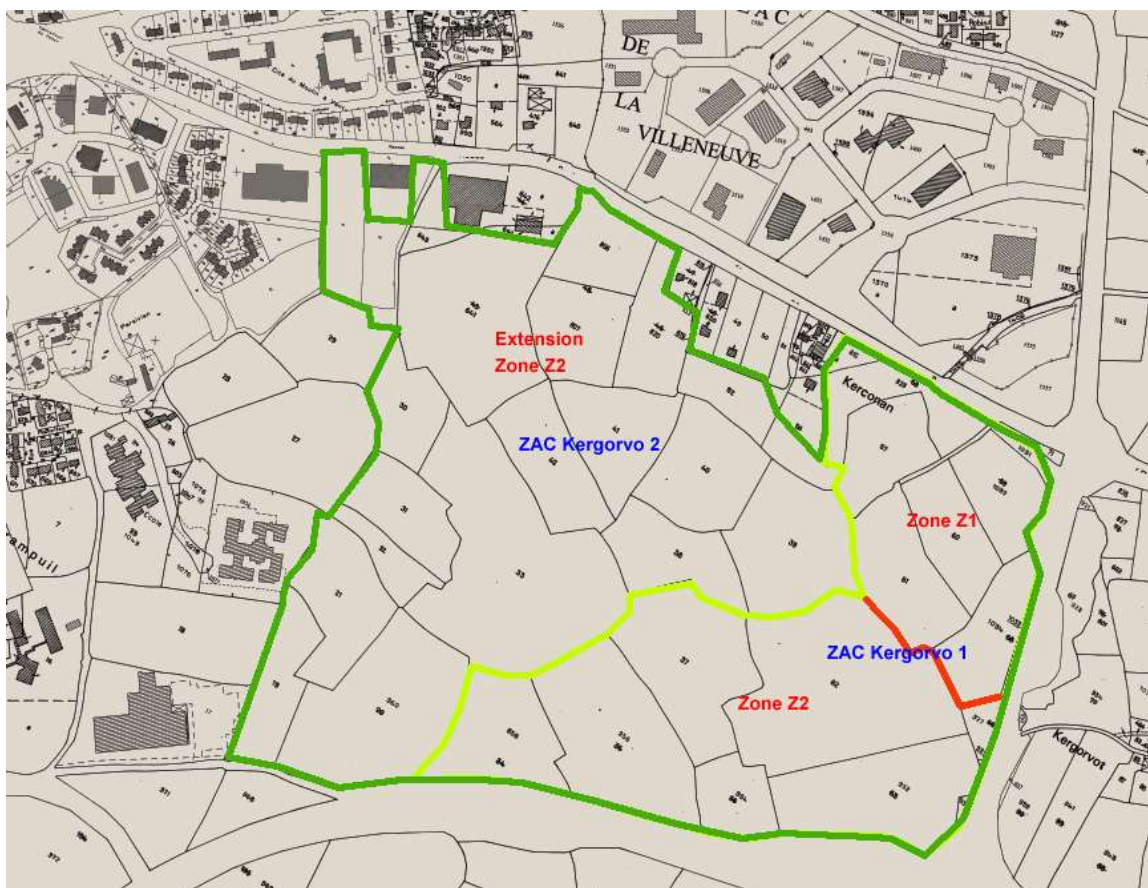
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUizs

Caractère de la zone

La zone 1AUizs correspond à la ZAC de Kergorvo et son extension.

La zone 1AUizs correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés aux activités économiques.

La vocation économique de la zone est tournée vers les activités industrielles, artisanales, de commerce de gros et intermédiaires du commerce, de commerce de détail dans le domaine de l'équipement de la maison, de services et des concessions et services automobiles et du culture loisirs de plus de 300m² de Surface de Plancher, dans les secteurs Z1 et Z2, et de services.



Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUizs 1 - 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 dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.
3. Les constructions à usage d'habitations, excepté celles prévues à l'article 2.
4. le commerce de détail alimentaire et d'équipement de la personne
5. Le commerce de détail dans le domaine de l'équipement de la maison et des concessions et services automobiles de moins de 300m² de Surface de Plancher.
6. Les exhaussements et affouillement des sols non liés au programme des travaux de la zone et/ou à une autorisation d'urbanisme.
7. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
8. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
10. Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaires au déroulement du chantier.
11. Toute construction et installation, ainsi que le stationnement des véhicules et les dépôts de matériel et de matériaux dans la bande de recul non aedificandi.

Article 1AUizs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions à vocation industrielle ou artisanale, pourront accueillir des locaux destinés au commerce, sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente soit inférieure à 50% de la Surface de Plancher.
2. Les entreprises de commerce de gros dont la fonction principale est de fournir des détaillants, industriels, artisanaux, commerciaux ; les consommateurs finaux ne pourront représenter qu'une part marginale.
3. En Z1 et Z2 les constructions à usage de commerce de détail dans le domaine de l'équipement de la maison et des concessions et services automobiles, de culture loisirs de plus de 300m² de Surface de Plancher.
4. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
5. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages d'équipements publics.
6. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou a posteriori et dans le volume du bâtiment affecté à l'activité.
7. Les logements de fonction situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies, devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
8. les aires de jeux
9. Les affouillements et exhaussements des sols prévus dans le cadre des programmes de travaux de la ZAC et/ou prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.
10. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.
11. les équipements et services liés au fonctionnement de la zone
12. les ICPE hormis SEVESO

Article 1AUizs 3 - 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.
Ils feront l'objet d'une étude dans le cadre du pré-examen du permis de construire par l'aménageur.
3. Aucun accès direct d'entreprise ne sera autorisé sur la nouvelle RN 164 et sur la RD264 (ancienne 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 1AUizs 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**A. Alimentation en eau potable**

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

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté. Le maître d'ouvrage pourra imposer une prise en charge individuelle des eaux de toitures par infiltration en fonction de la perméabilité du sous sol. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
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. Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).
4. Chaque lot devra également être équipé d'un séparateur à hydrocarbures dimensionné aux débits du projet.

C. Assainissement

1. Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et 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.
2. Un pré-traitement des effluents particulièrement nocifs ou polluants, assuré par l'entreprise, pourra être imposé selon avis des services compétents.
3. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.
4. En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
5. 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.

D. Réseaux divers

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Article 1AUizs 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article 1AUizs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les reculs des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation (RN 164 nouvelle et ancienne) figurent sur le plan de zonage et sont de :
 - 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 164,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la voie d'accès menant à la RN 164,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD264 (ancienne 164).
2. Le long des autres voies ou places publiques, sauf indication contraire portée au plan, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur de l'emprise des voies est de 10 mètres.
3. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
4. 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 EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
5. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 1AUizs 7 - 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.
2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté

lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

3. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique architectural ou urbanistique.
4. 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 1AUizs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Article 1AUizs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction, (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions sur la parcelle ne devra pas excéder 50%.

Article 1AUizs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article 1AUizs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. 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.

En conséquence :

Implantations :

Le sens de faitage des constructions et l'orientation des façades pour les bâtiments en toiture terrasse, seront obligatoirement perpendiculaires ou parallèles à l'axe des voies.

Volumétries :

1. Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation du secteur.
Par caractère contemporain, s'entend une architecture qui ne fait pas appel à des éléments de constructions traditionnelles, de la région ou d'une région extérieure, comme par exemple : l'utilisation de l'ardoise, de la tuile en toiture, de parements pierre extérieure à la région en façade, de volumes faisant référence à une région (toiture à deux pentes à 45°), ...
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 (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).

B. 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.

C. 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 validé 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.

D. 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.

E. 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 :
- être constituées de treillis soudés à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé,
 - avoir une hauteur la plus réduite possible, mais limitée à 2 mètres maximum, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement,
 - montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
 - 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.

F. Les éléments du paysage identifié

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUizs 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et des activités développées.
- Il devra être tenu compte des besoins de stationnement supplémentaires générés par l'évolution de l'activité.
- Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) réalisées en surface perméable sont à encourager.
- 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 |
|---------------------------------------|---|
| ACTIVITÉS | |
| 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 ² 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.*

- Il convient de compter 25 m² 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 1AUizs 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le pétitionnaire devra présenter lors du dépôt de demande de permis de construire, le projet d'aménagement paysager de la parcelle et se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC.

A. Espaces libres

1. Un minimum de la parcelle 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.

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. 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).
4. 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.
5. Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies publiques : elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments et feront l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran constitué par des massifs végétaux d'essences locales en mélange).

B. Plantations

1. Afin de conserver au site son image initiale, les haies bocagères repérées au document graphique devront être maintenues.
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, 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.

Article 1AUizs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone **A** 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.

Sur certains zonages A, des indices s1, s2 indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du stanger.

Rappels

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n° 86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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. Tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et, susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article A2.
3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services autres que celles autorisées à l'article A2.
4. Les dépôts de ferrailles, d'épaves et de carcasses de véhicules
5. Les installations classées autres que celles visées à l'article A2.
6. 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.
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. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.
9. Dans les zones As1 et As2, les constructions et utilisations des sols non autorisées par les objectifs de protection du captage.

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

A. Sont autorisés, sous condition d'une parfaite intégration :

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangar, garage, abris exclusivement réservés aux logements des animaux...).
2. L'extension des bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles.
3. La création de réserves d'eau nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ainsi que la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau.
4. Les centres équestres et les constructions légères sur les propriétés non bâties strictement liées aux activités équestres : box à chevaux, stockage de fourrage et sellerie.
5. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Le logement de fonction pourra se situer dans la continuité de l'exploitation agricole ou en continuité d'une partie actuellement urbanisée.
6. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction existants liés et nécessaires aux activités agricoles, et aux propriétés bâties à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction.
7. Certaines installations telles que les gîtes ruraux, camping à la ferme...dans la mesure où elles constituent un complément à l'activité agricole sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
8. Le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés aux documents graphiques, dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
9. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules liée à une activité existante.
10. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
11. Les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une autorisation d'occupation du sol.
12. L'ouverture ou l'extension de carrière et les travaux de recherche minière, ainsi que les installations

annexes nécessaires et directement liées à ces activités.

13. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
14. Dans les zones As1 et As2, Les constructions et utilisations des sols autorisées par les objectifs de protection du captage.

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.

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.
2. A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurés, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat ou d'activités.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. 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.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

C. Assainissement

1. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installation classée, 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 doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans Objet.

Article A6 - 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.

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), hors agglomération est :

- de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD264, RD769 (entre rond point de Kerfeuteun et agglomération de Carhaix), RD764
- de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
- de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).

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.

Des dispositions différentes seront admises hors agglomération pour permettre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des **constructions existantes**.

2. Le long des **autres voies**, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, notamment dans le cas de hameaux existants, mais sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de circulation en gênant par exemple la visibilité.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
 - b. dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction plus ancienne présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
 - c. pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie,
 - d. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes...).

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

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 : les RD 769 (entre rond point de Kerfeunteun et limite communale de Saint Hernin), 787 (entre la limite communale de Treffrin et l'échangeur RN164) et par le recul de 100 m : la RN164.

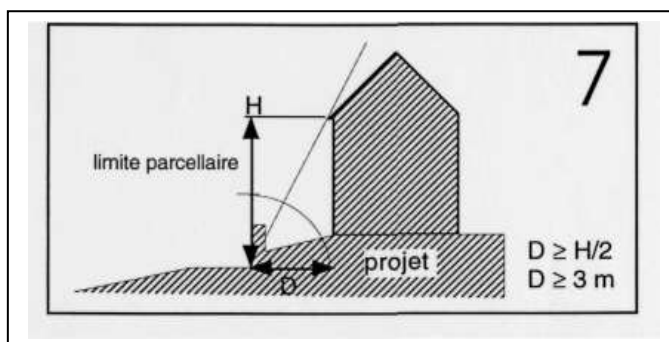
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 A7 - 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.
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 A8 - 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 A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des habitations, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

| Secteurs | 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 |

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. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes...
4. 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.

Article A11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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.
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.
2. Les constructions annexes et dépendances telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.
3. 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.
4. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
5. Toute modification des éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur conservation ou remplacement pourra être exigé.
6. 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.

Article A12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

Article A13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces libres 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.

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.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1

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.

Elle contient dix secteurs :

- **N** qui comportent les zones naturelles ;
des indices s1, s2 indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du stanger.
- **NA** se rapportant à des espaces naturels à vocation d'aménagements de jeux, loisirs et attractions ;
- **NE** destiné aux équipements de la station d'épuration ;
Un indice s2 indique que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger.
- **NH** délimitant les secteurs naturels comportant des constructions ;
- **NN** se rapportant à la protection du patrimoine archéologique (sites de type 2) ;
- **NS** se rapportant au périmètre immédiat de protection du captage d'eau du Stanger ;
des indices i, s1, s2 indique le type de périmètre (immédiat, rapproché, éloigné)
- **NT** destiné aux équipements touristiques (camping de la vallée de l'Hyères) ;
- **NV** affecté à d'accueil des gens du voyage ;
- **NVs2** Un indice s2 indique qu'une aire d'accueil des gens du voyage se situe au sein du périmètre 2 de la protection de prise d'eau du Stanger
- **Nzh** se rapportant aux espaces humides de la commune.
Des indices s1, s2 indiquent que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du stanger.

A. Rappels :

1. L'édification et la modification de certaines constructions (clôtures, extensions limitées, modifications d'aspect extérieur) sont soumises à déclaration préalable avant travaux (décret n°86-72 du 15 janvier 1986).
2. Sont soumis à autorisation les travaux ci-après :
 - a. Les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
 - b. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés.
 - c. Les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.
 - d. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**A. Sont interdits sur l'ensemble des zones N,**

1. Les constructions de toute nature autres que celles visées à l'article N2.
2. Les dépôts de ferrailles, d'épaves et de carcasses de véhicules.
3. Les installations classées.
4. Les installations et travaux divers visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. L'ouverture et l'extension de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ayant fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.
7. Tout travaux, construction et aménagement non liés à l'activité de la zone.

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

1. Les terrains de camping et caravanage, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou hébergement légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Le stationnement isolé, quelle qu'en soit la durée, des caravanes et des habitations légères de loisirs, sauf dans les bâtiments et remises implantées sur le terrain constituant la résidence de l'utilisateur.

C. Sont interdits en zone NA, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2B.**D. Sont interdits en zones NE, NEs2, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2B, N2C et N2I.****E. Sont interdits en zones NH, NHs1, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés aux articles N2B, N2D et N2I.****F. Sont interdits en zone NN, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2E.****G. Sont interdits en zone NS, dans le périmètre "A" de protection rapprochée du captage d'eau du Stanger:**

1. L'installation de canalisations, réservoirs, dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toutes natures ;
2. La réalisation de puits ou forages, l'exploitation de nouvelles carrières, le comblement de puits existants et de carrières anciennes;
3. L'ouverture de toute excavation à ciel ouvert, par exemple pour créer mare, étang ou bassin ;
4. La réalisation de dépôts d'ordures ou autres matières fermentescibles, immondices, résidus,... (Déchets au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux);
5. Toute construction autre que celle nécessaire au fonctionnement des adductions sans l'avis favorable du Conseil d'Hygiène Départementale ;
6. Tout déversement ou écoulement, directement ou indirectement, dans le cours d'eau principal ou l'un de ses affluents est interdit.

H. Sont interdits en zone NT, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2G.**I. Sont interdits en zone NV et NVs2, tous les équipements, aménagements, constructions qui ne sont pas expressément autorisés à l'article N2H.**

- J. Sont interdits en zones Nzh, Nzhs1 et Nzhs2, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
1. Les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers.
 2. La création de plans d'eau artificiels,
 3. Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
 4. Le défrichage,
 5. L'imperméabilisation des sols.
- K. Sont interdits en zones NEs2, NHs1, Ns1, Ns2, NSi, NSs1, NSs2, toutes les constructions et utilisations des sols non autorisées par les objectifs de protection du captage.
- L. F.Sont interdits en zone Nis, tout équipement, aménagement et construction.

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

A. Dans l'ensemble des zones N, à l'exception des zones Nis, Nzh, sont admis :

1. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire.
3. Les aires de stationnement.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les abris pour animaux appartenant à des particuliers.

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

1. Les installations liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
2. Les voiries légères.
3. Les aires de stationnement.
4. Les extensions limitées, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments.

C. En zones NE, NEs2, sont admis :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité de la station d'épuration.

D. En zones NH, NHs1, sont admis :

1. La restauration ou la reconstruction des bâtiments à valeur architecturale ou patrimoniale, ainsi que l'aménagement des constructions existantes et leur extension limitée jusqu'à 250 m² de SHON totale, sans création de logement supplémentaire.
2. Les annexes et dépendances des habitations existantes, les piscines couvertes ou non, construites à proximité immédiate de l'habitation.
3. Les aires de stationnement.
4. L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriels, commerciaux et artisanaux à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent.
5. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation,
6. Le changement de destination de bâtiments pour permettre l'activité artisanale.

E. En zone NN, sont admis :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne le compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaires.
3. La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
5. Les aires de stationnement.
6. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.

F. En zone NS, sont admis, sous réserves du respect des précautions définies par l'arrêté préfectoral instaurant le périmètre de protection A du captage d'eau potable :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable.

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

1. Les terrains camping - caravanning, les formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
2. Les hébergements légers de loisirs ancrés au sol par des poteaux de 40 cm de haut minimum.

H. En zone NV et NVs2, sont admis :

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

En zone NVs2, sont autorisées les constructions et installations autorisées par les objectifs de protection de captage de la prise d'eau.

I. En zones NHs1, NEs2, Ns1;Ns2, NSi, NSs1, NSs2, NVs2, toutes les constructions et utilisations des sols autorisées par les objectifs de protection du captage.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique) :**

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

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

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

C. Le permis de construire peut-être subordonné

1. à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,
2. ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).

D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.**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 N4 - 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.
2. A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurés, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat ou d'activités.

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. 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.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

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 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 doivent être installés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques le permettent.

E. Ordures ménagères

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

Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans Objet.

Article N6 - 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.
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), hors agglomération est :
 - de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD264, RD769 (entre rond point de Kerfeuteun et agglomération de Carhaix), RD764
 - de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
 - de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).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.
Des dispositions différentes seront admises hors agglomération pour permettre l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des **constructions existantes**.
2. Le long des **autres voies**, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, notamment dans le cas de hameaux existants, mais sous réserve de ne pas nuire à la sécurité de circulation en gênant par exemple la visibilité.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - a. pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
 - b. dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction plus ancienne présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
 - c. pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants dans le cas où une étude spécifique de bruit le justifie,
 - d. pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, pylônes...).

B - Loi Barnier (Art L.111-1-4)

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 : les RD 769 (entre rond point de Kerfeunteun et limite communale de Saint Hernin), 787 (entre la limite communale de Treffrin et l'échangeur RN164) et par le recul de 100 m : la RN164.

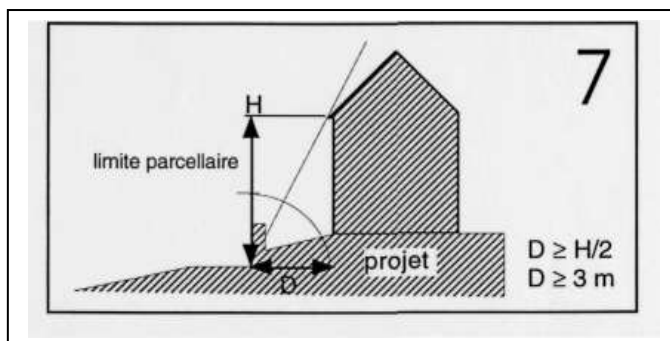
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 N7 – 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.

Article N8 - 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 N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N10 - 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, est fixée comme suit :

| Secteurs | Hauteur à l'égout | Hauteur au faîtage de toiture | Hauteur à l'acrotère des toitures terrasses |
|----------|-------------------|-------------------------------|---|
| NVs2 | 4.50 m | 9.00 m | 6.00 m |
| N | 4.50 m | 9.00 m | 4,50 m |

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....
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 de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Article N11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. 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.
2. Les constructions annexes et dépendances telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.
3. 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.
4. Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
5. Toute modification des éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, an application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur conservation ou remplacement pourra être exigé.

Article N12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

Article N13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les surfaces libres 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.
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.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.