



CARHAIX - PLOUGUER

Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

PLU arrêté le 26 novembre 2018
PLU approuvé le 21 octobre 2019

Samia BLAISE
Urbaniste
samiablaise@gmail.com
06 75 51 43 13

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHa et UHb	17
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHc	25
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD	34
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui.....	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizn	50
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizs.....	56
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUhb, 1AUhc, 1AUD, 1AUia, 1AUizs et 1AUi.....	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUic.....	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUiam – La Métairie Neuve	75
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUiat.....	83
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	90
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	91
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	92
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	100
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	101
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAL	110
ANNEXES	117
ANNEXE n°01 : Carte des sites pollués (base de données BASIAS – BRGM 2016)	117
ANNEXE n°02 : Cahier de recommandations architecturales – ZAC de La Métairie Neuve.....	118
ANNEXE n°03 : Cahier de recommandations architecturales – ZAC de La Villeneuve	134
ANNEXE n°04 : Cahier de recommandations architecturales – ZAC de Kergorvo.....	150
ANNEXE n°05 : ZAC DE KERGORVO II	161
ANNEXE n°06 : NUANCIER.....	171
ANNEXE n°07 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	174
ANNEXE n°08 : LISTE DES COMMERCES DE PROXIMITE.....	176
ANNEXE n°09 : LISTE DES PLANTES INTERDITES OU RECOMMANDEES	177

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.

- 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 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 8 : Emprise au sol des constructions
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 11 : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 12 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations
- Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER

REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification de la partie législative du code de l'urbanisme est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il en va de même pour la partie réglementaire du code de l'urbanisme, modifiée par le décret du 28 décembre 2015.

Pour les dispositions réglementaires uniquement, l'article 12 du décret prévoit que les anciennes dispositions des articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme restent applicables aux procédures d'élaboration, de révision et de modifications engagées avant le 1^{er} janvier 2016.

Aussi, trouve-t-on au sein de ce règlement des articles législatifs correspondant aux articles recodifiés, et des articles réglementaires avant recodification dans la mesure où la collectivité n'a pas pris de délibération pour faire appliquer les nouvelles dispositions issues du décret du 28 décembre 2015.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme. Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (sites et vestiges archéologiques), R.111-5 (absence de desserte suffisante, accès), R.111-14-1 (urbanisation dispersée) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants).
2. Se superposent aux dispositions du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - 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,
 - les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
 - l'arrêté interministériel du 5 mai 1995 modifié le 30 mai 1996 et l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
 - les règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-42 et R.111-43 du code de l'urbanisme,
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
 - des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté préfectoral du 12 avril 2005, en application des dispositions de l'article R 443-3 du code de l'urbanisme
 - des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 24 avril 2005, en application des dispositions de l'article R 443-3 du code de l'urbanisme

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et naturelles (**N**).

I. Les zones urbaines : s'y appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **U**. Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

♦ Les secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

UHa : secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation dense et continue.

UHb : secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation de densité moyenne et aérée.

Uhc : secteur urbain destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire en périphérie de la ville ou au sein des quartiers en secteur rural.

♦ Les secteurs à vocation d'équipements

UD : secteur urbain destiné aux activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturels, culturels ou hospitaliers.

♦ Les secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

Uia : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

Uiap : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales où s'appliquent des prescriptions paysagères.

Uic : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités commerciales.

Uie : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités en lien avec la plate-forme de stockage située sur Lannouënnec.

Uis : secteur urbain destiné à l'accueil d'activité en lien avec l'usine d'incinération et de traitement des déchets située à Kervoazou.

Uizn : secteur urbain correspondant à la ZAC de La Villeneuve.

Uizs : secteur urbain correspondant à la ZAC de Kergorvo

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres **AU**.

Correspondent aux secteurs de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- la zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** :

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation à court ou moyen terme qui est opérationnelle immédiatement.

♦ Les secteurs à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

1AUhc : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire.

♦ Les secteurs à vocation d'activités économiques

1AUia : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

1AUiam : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales de la Métairie Neuve, le long de la RN164.

1AUiat : secteur destiné à l'accueil d'activité économique et d'activité tertiaire.

1AUic : secteur destiné à l'accueil d'activités économique à vocation commerciale (ancienne aire d'accueil des gens du voyage le long du boulevard J.Moulin).

1AUizs : Secteur d'extension du parc d'activités de Kergorvo, dit Kergorvo 2

♦ Les secteurs à vocation d'équipement

1AUD : secteur destiné aux activités d'ordre scolaire ; sportif, de loisirs, culturels, culturel ou hospitalier et comprenant un sous-secteur **1AUDa** dont la constructibilité est limitée du fait de sa proximité avec le château de Kerampuilh.

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'engagement préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Cette zone comporte, des zones :

2AUhc : secteur destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

2AUhbc : secteur destiné à l'habitat et aux activités commerciales.

2AUD : secteur destiné à des activités d'ordre scolaire, sportif, de loisirs, culturel, culturel ou hospitalier.

2AUia : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement

Elle est délimitée au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **A**.

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Cette zone est composée de :

- La zone **A** qui comportent les zones agricoles.
- Un sous-secteur indicé s2 indique que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger. S'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral de la prise d'eau.

IV. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre **N**.

Elle correspond à des 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.

Cette zone comporte, les zones :

N : zone naturelle.

NA : secteur se rapportant à des espaces naturels à vocation d'aménagements de jeux, loisirs légers.

NAL : secteur destiné à l'accueil d'équipements légers pour l'organisation d'évènements.

NE : secteur réservé aux équipements de traitement des eaux.

Nd : secteur de remblais de l'ancienne décharge de Kervoazou.

Ni : secteur naturel comportant des constructions à usage d'activités.

NL : secteur destiné aux équipements de loisirs.

NN : secteur se rapportant à la protection du patrimoine archéologique.

NT : secteur destiné aux équipements touristiques.

NV : secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage (un sous-secteur **NVI** permet l'accueil lors de grand rassemblement).

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

Sont considérés comme des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) les espaces suivants : **NAL, Ni, NV, NN, NT**.

Un STECAL est un secteur dans lequel des aménagements et des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisés, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

V. Autres éléments figurant aux documents graphiques

Le périmètre de centralité commerciale et les linéaires commerciaux

Il couvre le centre-ville de Carhaix. Tout commerce quel que soit sa surface peut s'implanter dans le périmètre de centralité. Le périmètre de centralité est défini comme le seul espace d'implantation de commerce de surface de vente inférieure à 250 m².

A l'intérieur du périmètre de centralité, les linéaires commerciaux définis sur le règlement graphique sont soumis à une interdiction de changement de destination en habitat ou entrepôt sauf si les locaux sont inférieurs à 50 m² (à plus ou moins 10 %).

Les vestiges archéologiques

Ils sont matérialisés par un hachurage horizontal.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine
- article R.111-4 du code de l'urbanisme
- article L.122-1 du code de l'environnement
- article L.322-2, 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L.522-4 et L.522-5 du code du patrimoine.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi qu'aux logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Ils sont représentés par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation. Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

Recul lié aux voies départementales en dehors de l'agglomération (au sens de l'article R110-2 du code de la route).

S'appliquent les dispositions du règlement de voirie du conseil départemental du Finistère et du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 (liste des routes classées à grande circulation).

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grande circulation :

route	Début de section	Commune de début de section	Fin de section	Commune de fin de section
D 48	D 148	KERGLOFF	D 264	CARHAIX-PLOUGUER
D 264	D 48	CARHAIX-PLOUGUER	D 769	CARHAIX-PLOUGUER
D 769	D 264	CARHAIX-PLOUGUER	Limite département 29/56	SAINT-HERNIN
D 787	Limite département 29 / 22	PLOUNEVEZEL	D 264	CARHAIX-PLOUGUER
N 164	Traverse d'Est en Ouest le territoire			

Les reculs inconstructibles concernant ces voies sont représentés sur le règlement graphique.

Emprise liée au classement sonore

L'application de l'arrêté préfectoral de classement sonore n° 2004-0101 du 12 février 2004.

Cet arrêté permet d'avertir tout candidat à la construction sur le niveau sonore auquel il est susceptible d'être exposé afin qu'il puisse prévoir les mesures d'isolation acoustique à mettre en œuvre.

route	catégorie	Largeur en m
RN164	3	100
RN264	3	100
RD769	3	100

Trame des zones humides – inventaire réalisé sous maîtrise d'ouvrage EPAGA.

Sur les territoires du SAGE de l'Aulne, des zones humides ont été inventoriées localement et cartographiées.

Les linéaires des cours d'eau, validés par arrêté préfectoral n°2011-1057 du 18/07/2011.

Inventaire du patrimoine bâti et du patrimoine naturel

Le patrimoine bâti est repéré par un symbole sur le document graphique du règlement.

Le patrimoine paysager est repéré par un linéaire (bocage) ou par un aplat (boisement) sur le document graphique du règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de patrimoine ou de paysage identifié par le présent PLU, en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir pour les éléments bâtis.

Article L151-19 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-23 du CU :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés

Ils sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Le classement des terrains **en espace boisé**

classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivants du Code Forestier.

Article L113-2 du CU (espace boisés classés)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole et naturelle

Le règlement graphique du PLU a identifié les bâtiments concernés (étoiles).

Au moment du projet, l'autorisation d'urbanisme concernant le changement de destination est soumise, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Cheminements doux issus du Plan départemental des itinéraires de randonnée pédestre.

Ils sont repérés par un pointillé sur le document graphique du règlement.

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des cheminements doux identifiés sur le document graphique.

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.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé et les réseaux de transport d'électricité à haute et très haute tension, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives à leur entretien et au maintien de la sécurité.

Des interdictions et règles d'implantation des constructions sont associées aux servitudes d'utilités publiques générées par ces installations (se référer aux servitudes d'utilité publique).

Il est obligatoire d'informer GRT Gaz ou RTE (électricité) de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans les secteurs soumis à ces servitudes d'utilité publique. Les coordonnées de ces gestionnaires de réseau figurent dans le dossier des servitudes d'utilité publique.

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation au regard du risque, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RECONSTRUCTION (ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être 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 son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SAGE – Cours d'eau et zones humides

Cours d'eau

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont interdits :

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

Zones humides

Dans l'ensemble des zones du PLU :

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

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants ;

- L'existence d'une déclaration d'utilité publique portant autorisation de réaliser des infrastructures de transport ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du code de l'environnement ;
- La contribution à l'atteinte du bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau.

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

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

BOCAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En fonction de la qualité du talus ou de l'élément bocager détruit, une compensation de 100 % de la longueur détruite à fonctionnalité identique ou supérieure sera demandée. Cette recréation d'un élément bocager devra être réalisée sur le territoire communal.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et à la sûreté aux abords des ouvrages de distribution public d'électricité.

SITES POLLUES

Conformément à l'article L125-6 du code de l'environnement, tout changement d'usage d'un site identifié comme secteur d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols est avérée, nécessitera la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Voir carte des sites pollués, en annexe du présent règlement

LEXIQUE

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Agglomération : au sens de l'article R110-2 du code de la route, espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde

Annexe : construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Centralité : sous le terme centralité s'entend « les centres-villes, centres-bourgs, pôles de quartiers qui se caractérisent

de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services-publics, services médicaux,...), par la présence d'un lieu de socialisation public (lieu de culte, place, espace public), par une offre commerciale. Le terme centralité est associé à des espaces existants et à des espaces futurs (nouveaux quartiers...) qui respecteront ces caractéristiques. (Source : Schéma de développement commercial)

Commerce : (Source : Schéma de développement commercial)

Sous le terme commerce s'entend « Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). »

Cette définition exclut de fait les services publics ou d'intérêt collectif, notion qui fait référence aux activités de transport, d'enseignement et recherche, d'action sociale, de santé, de culture et de loisirs.

Sont exclus de cette définition :

- les hôtels et restaurants dont les caractéristiques d'insertion urbaine et d'animation locale sont spécifiques,
- les concessions automobiles et services automobiles (garages, contrôle techniques, stations de distribution de carburant, motocycles, motoculture...),
- compte-tenu de besoins en foncier spécifique et d'une influence réduite sur les flux de circulation, les show-rooms (ou magasins d'usines) à condition que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface de l'unité bâtie
- les activités de commerces de gros.

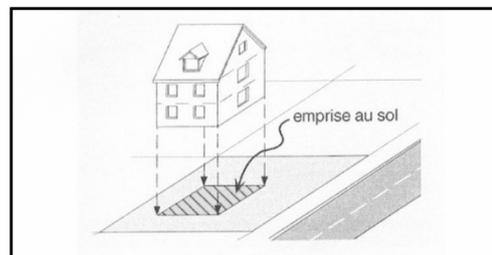
Commerce de proximité : une liste des commerces de proximité figure en annexe 08 du présent règlement (codes NAF).

Claire voie : Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

Egout du toit : Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

Emprise au sol : Rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (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 : unité foncière) intéressé par le projet de construction.



Espaces libres : L'espace d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemne de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni place de stationnement, ni piscine, ni terrasse imperméabilisée,...).

Espaces perméables : un espace perméable est un espace qui permet de laisser traverser des fluides. Les surfaces absorbantes peuvent être végétales ou minérales.

Exhaussement et affouillement :

Article R421-23-f du code de l'urbanisme :

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable ;

Article R421-19-k du code de l'urbanisme :

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Extension : il s'agit de l'agrandissement d'une enveloppe bâtie. L'extension implique l'existence d'un lien physique et fonctionnel entre les deux constructions. L'extension doit présenter par son importance, un caractère subsidiaire par rapport au bâtiment d'origine. L'extension correspond à l'ajout de surface ou volume à la construction existante.

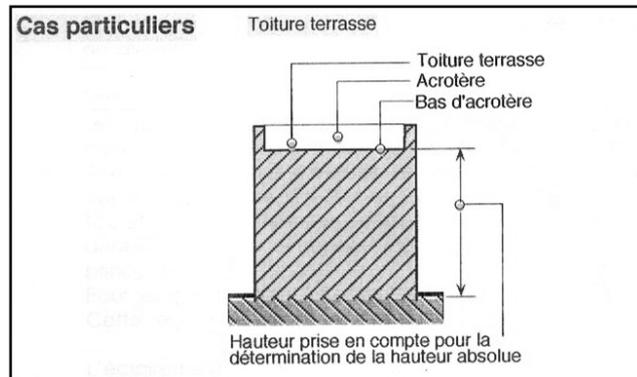
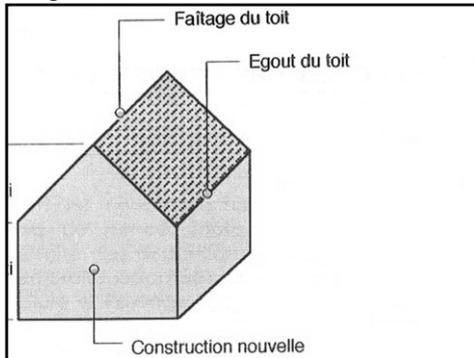
Faîte : Sommet d'une construction hors cheminée.

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

La hauteur maximale est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

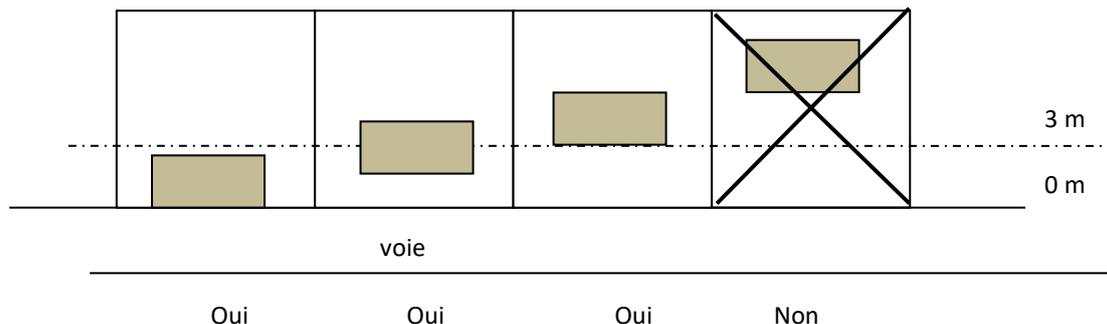
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc....

Cas général



Implantation par rapport aux voies : L'autorisation d'une construction par rapport à la voie, implantée entre 2 valeurs s'entend par les possibilités minimales et maximales d'implantation d'un pignon ou façade de la construction.

Exemple : implantation entre 0 et 3 m de la voie



Limite d'emprise publique et de voie : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place ou un principe de voie inscrit dans une orientation d'aménagement.

Limite séparative : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Opération d'ensemble : l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Parc public de stationnement : un parc de stationnement est un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité.

Il peut se trouver :

- dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple).

- sur une aire aménagée.

Une concession à long terme dans un parc public de stationnement doit couvrir une période d'au moins 15 ans.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale : Surface de plancher augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Toitures

Toiture terrasse : Toiture dont la pente est extrêmement faible : jusqu'à 12°.

Autres toitures : pente au-delà de 12° de formes variées : droite, monopente, courbe, arrondies,.....

Unité foncière : Une unité foncière ou un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions relatives aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHa et UHb

Caractère des zones

Les zones **UHa** et **UHb** 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, 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 **UHa** caractérisés par une urbanisation relativement dense,
- les secteurs **UHb** caractérisés par une urbanisation de densité moyenne ou aérée.

Articles UHa1 et UHb1 - 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, notamment les activités incompatibles avec l'habitat telle que la construction de chenil, clapier et poulailler.
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 d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non bâtie.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage).
3. Les installations classées soumises à autorisation, incompatibles avec l'habitat.
4. La création d'installations agricoles.
5. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles.
6. Les constructions affectées à des activités artisanales et industrielles.
7. Dans le secteur UHa, à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat ou entrepôt, au rez de chaussée des immeubles, est interdit à l'exception des locaux qui présentent une superficie inférieure à 50 m² (à plus ou moins 10 %).
En rez de chaussée des immeubles donnant sur la rue des Martyrs, qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou de changement de destination, les destinations autres que commerces sont interdites. Les surfaces créées devront être supérieures à 100 m² pour l'espace de vente, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
8. Sont interdits les nouvelles constructions à usage de commerces en zone UHb à l'exception des dispositions de l'article UHb2.
9. En dehors du périmètre de diversité commerciale et en zone UHb, un changement de destination d'un bâtiment d'activité commerciale non-alimentaire à un bâtiment d'activité commerciale alimentaire est interdit.
10. Les discothèques.

Articles UHa2 et UHb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie (y compris restauration), d'équipement, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Au sein du périmètre de centralité commerciale, sont autorisés les commerces de proximité quelle que soit la surface de vente.
3. En zone UHb, l'évolution des activités commerciales existantes. Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface actuelle et si des changements d'activités n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. Un changement d'activité non-alimentaire à alimentaire est interdit.
4. En zone UHb, peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux (pour les bâtiments artisanaux existants) sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
5. Les annexes (piscine, garage, abri de jardin, véranda, atelier,...).
6. L'extension des installations classées existantes.
7. Le stationnement de caravanes à condition que celui-ci soit effectué dans un bâtiment.
8. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public.
9. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
10. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
11. Les extensions des activités artisanales existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité ou la salubrité de la zone et n'apporte pas de gêne supplémentaire aux habitations existantes.

Articles UHa3 et UHb3 - 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.
3. En zone UHa, les caractéristiques des voies doivent, même à titre provisoire, permettre le passage des engins de chantier nécessaires à l'édification de la construction.

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 la sécurité des utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

C. Le permis de construire peut être subordonné

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

D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.**Articles UHa4 et UHb4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****A. Alimentation en eau potable**

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement des eaux usées

1. L'urbanisation des zones UHa et UHb devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. En l'absence ou dans l'impossibilité d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

Articles UHa5 et UHb5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Secteur UHa

- 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 respectant les dispositions de l'article UHa10. 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 UHb

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), est de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.

Hors agglomération, les constructions nouvelles, en bordure des **autres chemins départementaux**, devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental. Toutefois, hors agglomération, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

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

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.

Toutefois, en agglomération, une implantation au-delà de 5 m pourra être autorisée ou imposée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement ;
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes, et extensions aux constructions existantes ;
- pour permettre l'implantation d'une autre construction à usage d'habitation dans le cas de terrain profond.

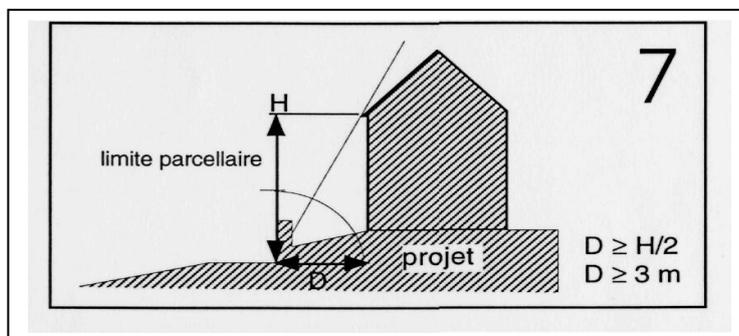
Articles UHa6 et UHb6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Secteur UHa

- 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 voisines immédiates.

2. Secteur UHb

- a. 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.



- b. Toutefois, dans le cas d'opération d'habitations autorisées dans le cadre d'un plan d'ensemble (permis d'aménager), une distance comprise entre 0 et 3 mètres peut être autorisée à l'intérieur de l'emprise de l'opération ; mais non vis à vis des propriétés tierces extérieures à l'opération faisant l'objet du plan d'ensemble.
- c. Une implantation entre 0 et 3m pourra être imposée ou autorisée :
 - pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
 - pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
 - pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
 - pour les annexes et extensions des constructions existantes.
 - 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 faîtage inférieur à 6 mètres.

Articles UHa7 et UHb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Articles UHa8 et UHb8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Articles UHa9 et UHb9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteurs	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UHa	9,00 m	14,00 m	11,00 m
UHb	7,00 m	10,00 m	7,00 m
Annexe	-	5,50 m	4,50 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.

Articles UHa10 et UHb10 - 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 leur aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Un nuancier est présent en annexe du présent règlement. Ce document sera à respecter pour les menuiseries, ferronneries, maçonneries, ravalement dans le cas de réfection de bâtiment existant (voir document en annexe du présent règlement).

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. Les constructions annexes telles que abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. 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 (hors pierres maçonnées et parpaings enduits).

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 d'une grille ou dispositif à claire-voie éventuellement doublée d'une haie,
- de plus de 1,20 mètres lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

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.

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.

4. 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...).
5. 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 les façades donnant sur l'espace public.
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.

Articles UHa11 et UHb11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**A. Rappel**

1. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
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. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
4. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessous, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
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. Aire de stationnement• Pour véhicules motorisés▪ Constructions à usage d'habitation

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher à construire. Chaque tranche entamée, compte pour une tranche complète.

Lors de transformation, extension (dans la limite de 60 % de la surface de plancher initiale) ou changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de places de stationnement supplémentaires.

▪ Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restauration

1 place par chambre.

1 place pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².

Dans le cas d'hôtel et restaurant associés, la valeur retenue sera la plus favorable au pétitionnaire.

▪ Constructions à usage de commerces

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

- moins de 400 m² : aucune place n'est exigée.

- plus de 400 m² : 1 place par 20 m² de surface de plancher à usage commercial.

▪ Constructions à usage de bureaux

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

- **Constructions accueillant du public**

Au-delà de 100 m², une place par 10 m² de surface de plancher.

- **Pour cycles**

Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements pour des bâtis collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos seront à prévoir et adaptés aux opérations. (cf. annexe)

C - Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies et places publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Articles UHa12 et UHb12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. **Les surfaces libres de toute construction** ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. **En zone UHa**, 15 % d'espace perméable minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1 000 m². Tout espace perméable inférieur à ce coefficient devra présenter une compensation. Dans les autres cas de projet supérieur à 1 000 m², des mesures compensatoires sont prévues avec l'application d'un débit de fuite de 3L/s/ha. (Voir zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe sanitaire du PLU).
3. **En zone UHb**, 55% d'espaces perméables minimum sont demandés dans le cas d'un projet inférieur à 1 000 m². Tout espace perméable inférieur à ce coefficient devra présenter une compensation. Dans les autres cas de projet supérieur à 1000 m², des mesures compensatoires sont prévues avec l'application d'un débit de fuite de 3L/s/ha (voir zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe sanitaire du PLU).
Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie.
Ces espaces perméables pourront être réalisés au sol ou sur des toitures végétalisées.

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 UHa13 et UHb13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article UHa14 et UHb14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UHc

Caractère des zones

La zone **UHc** 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, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination du secteur.

Le secteur UHc 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.

Article UHc1 - 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, notamment chenils, clapiers, poulaillers,....
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 d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non bâtie.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage).
3. Les installations classées soumises à autorisation incompatibles avec l'habitat.
4. L'ouverture ou l'extension de mine ou de carrière.
5. La création ou l'extension d'installations agricoles.
6. Les dépôts de ferraille, épaves et carcasses de véhicules, casses automobiles
7. Les constructions affectées à des activités industrielles.
8. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :
Zones d'effets létaux significatifs:
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Zones d'effets létaux
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
9. Les nouvelles constructions à usage de commerce à l'exception des dispositions de l'article UHc2.
10. Un changement d'activité commerciale non-alimentaire à alimentaire est interdit.
11. Les discothèques.

Article UHc2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, restauration, d'équipement, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. L'évolution des activités commerciales existantes. Leur évolution, cession, développement pourront être autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface de vente actuelle et si des changements d'activités n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes. Un changement d'activité non-alimentaire à alimentaire est interdit.
3. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux (pour les activités artisanales existantes) sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
4. Les annexes (piscine, garage, abri de jardin, véranda, atelier,...).
5. L'extension des constructions affectées à des activités d'entrepôts dans une limite de 30 % de la surface de plancher.
6. L'extension des installations classées existantes.
7. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs
Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
Les garages collectifs, les aires de stationnement
8. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
9. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
10. Les extensions des activités artisanales existantes à condition qu'elles ne nuisent pas à la tranquillité ou la salubrité de la zone et n'apporte pas de gêne supplémentaire aux habitations existantes.
11. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont autorisés :

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure exclusive où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée

- L'aménagement et le changement de destination du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes, ne conduisent pas à augmenter la population exposée et s'accompagnent des mesures constructives adaptées aux risques.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (notamment par effet domino et au regard de la gestion des situations d'urgence) ou renforcé,

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

Zones d'effets létaux de probabilité B :

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

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

Zones d'effets irréversibles :

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

Article UHc3 - 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. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.**E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont réglementés sur les routes départementales ou nationales.**

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de l'arrêté du 14 janvier 2019.
2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

Article UHc4 -DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**A. Alimentation en eau potable**

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement des eaux usées

1. L'urbanisation des zones UHc devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
3. En l'absence ou dans l'impossibilité d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes

aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

4. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

Article UHc5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Cas général

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

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

- de 100 mètres pour la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 75 mètres pour le réseau principal : RD 48, 769, 787 et RD264 en partie Ouest (voir plan), sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 20 mètres pour le réseau secondaire : RD54, 166, 264 (en partie Est : voir plan), 266 et 764.

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

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.
3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
 - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
 - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
 - pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
 - dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
 - du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière ;
 - pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations ;
 - pour les constructions annexes.

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

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

Sont concernées par le recul de :

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

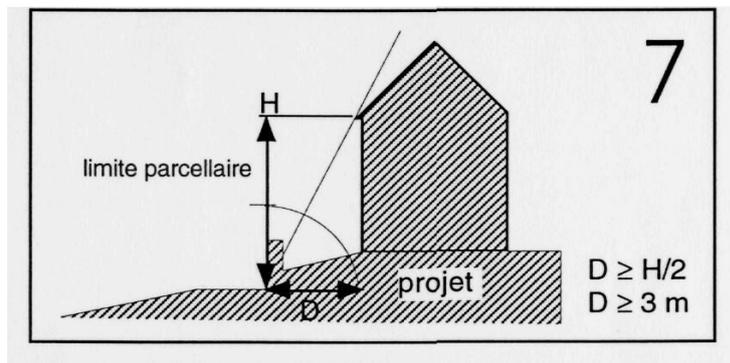
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Article UHc6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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



Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes et extensions des constructions existantes.
- 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 faîtage inférieur à 6 mètres.

Article UHc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article UHc8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UHc9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteurs	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
UHc	6,00 m	9,00 m	7,00 m
Annexe		5,50 m	4,50 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 UHc10 – 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 leur aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Un nuancier est présent en annexe du présent règlement. Ce document sera à respecter pour les menuiseries, ferronneries, maçonneries, ravalement dans le cas de réfection de bâtiment existant (voir document en annexe). 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. Les constructions annexes telles que des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
3. 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 (hors pierres maçonnées et parpaings enduits).

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 ou un dispositif à claire-voie éventuellement doublée d'une haie,
- de plus de 1,80 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits.

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.

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.

4. 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...).
5. 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.
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 UHc11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A. Rappel

1. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
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. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
4. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé

de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 - Aire de stationnement

- Pour véhicules motorisés
 - Constructions à usage d'habitation
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher à construire. Chaque tranche entamée, compte pour une tranche complète.
 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restauration
1 place par chambre.
1 place pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m².
Dans le cas d'hôtel et restaurant associés, la valeur retenue sera la plus favorable au pétitionnaire.
 - Constructions à usage de bureaux
Bâtiments privés, publics et administratifs : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.
 - Constructions accueillant du public
Au-delà de 100 m², une place par 10 m² de surface de plancher.
- Pour cycles
Dans le cas d'opérations de plus de 3 logements pour des bâtis collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos, adaptés aux opérations seront à prévoir (cf. annexe)

C - Dans les autres cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies et places publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Article UHc12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
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.
Ces espaces perméables pourront être réalisés au sol ou sur des toitures végétalisées.
2. **Il sera recommandé, dans les opérations d'ensemble, groupes d'habitations et immeubles collectifs**, que 10 % minimum de la surface du terrain soient 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.

Toutefois, les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du PLU, devront être prises en considération.

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.

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

Article UHc13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article UHc14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

Caractère des zones

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.

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 localisées.

Article UD1 - 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 terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non bâtie.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage).
5. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisées à l'article UD2.
6. Les discothèques.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions affectées à des activités d'ordre éducatif, sportif, de loisirs, culturel, cultuel, hospitalier, bureaux et services compatibles avec l'activité de la zone.
2. Les activités en lien avec l'organisation d'événements : restauration, hôtellerie, constructions à usage de loisirs, bureaux et activités de service.
3. Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
4. Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement liées aux activités de la zone.
5. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs.
6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports.
7. Les aires de stationnement.
8. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la gestion des réseaux (téléphone, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
9. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article UD3 - 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. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.

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

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de

l'arrêté du 14 janvier 2019.

2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

F. Transport en commun

Les accès, la circulation et les aires d'arrêt sécurisés des véhicules de transport en commun devront être pris en compte dans l'aménagement.

Article UD4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement

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

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

Article UD5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A. Cas général**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

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

- de 100 mètres pour la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 75 mètres pour le réseau principal : RD 48, 769, 787 et RD264 en partie Ouest (voir plan), sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 20 mètres pour le réseau secondaire : RD54, 166, 264 (en partie Est : voir plan), 266 et 764.

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

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.

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

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

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

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

Sont concernées par le recul de :

- 75 m : la RD264 en limite Ouest de la commune et la RD787, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- 100 m : la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique)

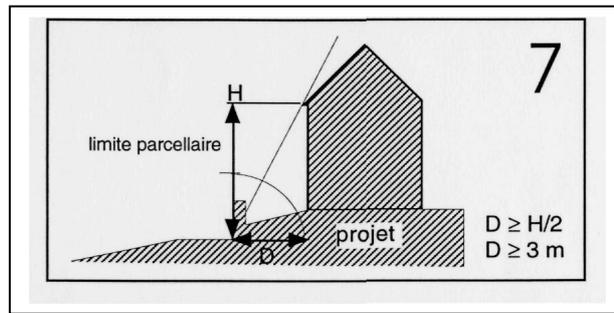
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 UD6 - 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 inférieure à trois mètres.



Une implantation entre 0 et 3 m pourra être imposée ou autorisée :

- pour tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière de l'unité foncière, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
- pour les installations et les équipements techniques d'intérêt général ;
- pour les annexes et extensions des constructions existantes.

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article UD8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article UD9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteur	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
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 UD10 - 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 Quel que 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 ;
 - 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

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 préalable.
2. Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur de l'unité foncière 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 des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Article UD11 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et/ou installations et de leur fréquentation doit être assuré en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.
2. Les calculs du nombre de place sont arrondis à l'unité supérieure.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées.
4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles seront réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
5. Toutefois, lorsque le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ne peut satisfaire aux obligations citées ci-dessous, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
6. Les aires de stationnement concernant l'accueil du public visiteur peuvent être réalisées sur des parkings publics ou privés prévus à cet effet.
7. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
8. Les aires de stationnement doivent permettre d'aménager une cour d'évolution à l'intérieur de l'unité foncière, et présenter au maximum deux accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

Article UD12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain. Toutefois devront être pris en considération les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, figurant en annexe du PLU.

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.

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.

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

Article UD13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article UD14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Caractère de la zone

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.

La zone Ui est subdivisée en :

- zone à vocation dominante "activités" dite **Uia**
- Un sous-secteur est présent à Kervoasdoué. Des prescriptions ont été inscrites afin de déroger au recul inconstructible le long de la route départementale 787 **Uiap**
- zone à vocation dominante "commerciale" dite **Uic**
- zone qui concerne l'usine d'incinération et de traitement des ordures de Kervoazou **Uis**
- zone de traitements des déchets **Uie**

Les zones Ulzs et Ulzn sont réglementées au sein des règlements spécifiques ci-après.

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les discothèques.
5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage)
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. En zone Uia :
Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :
Zones d'effets létaux significatifs :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Zones d'effets létaux :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
9. En zone Uia, à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat ou entrepôt est interdit à l'exception des locaux qui présentent une superficie inférieure à 50 m² (à plus ou moins 10 %).
10. En zone Uic, sont interdits les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autres galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
11. En zone Uic sont interdites les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.
12. En dehors du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme et des zones Uic, sont interdits les activités commerciales à l'exception des autorisations de l'article 2.

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zone Uic et hors périmètre de centralité commerciale : les évolutions, cessions et développement de commerces existants sont autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface de vente actuelle et si des changements d'activité n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes.

A. Sont admis en zones Ui :

1. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, les aires de stationnement susceptibles de contenir de 10 à 49 unités
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage sont admises en zone Ui à l'exception des zones Uis et Uie et sous réserve en zones Uic et Uia de respecter les dispositions autorisées au sein des périmètres engendrés par le risque technologique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

B. Sont admis en zones Uia et Uiap 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 show-rooms artisanaux, sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
4. Les installations de production d'énergie renouvelable présentant un caractère général.
5. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
6. L'extension et les annexes aux constructions d'un type non autorisé dans la zone (habitation,...)
7. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Zone Uia, concernée par un périmètre de risque lié à l'aléa technologique :

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

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

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

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

Zones d'effets létaux de probabilité B :

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

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

Zones d'effets irréversibles :

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

- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé.

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

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

C. Dispositions applicables aux zones Uic à vocation dominante "commerciale". Y sont admis :

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m² (pour les ensembles commerciaux et galerie marchande, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial), d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules sont autorisées.
2. Pour les bâtiments artisanaux existants, peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
3. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

D. Sont admis en zone Uis :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone.
2. Les constructions et installations en lien avec le centre de valorisation énergétique.
3. Les constructions et installations de production ou de valorisation énergétique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

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.
5. Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article Ui3 - 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 réglementés sur les routes départementales ou nationales.

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de l'arrêté du 14 janvier 2019.
2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

Article Ui4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

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

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.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique 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 Ui5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A. Cas général**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

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

- de 75 mètres pour le réseau principal : RD 48, 769, 787 et RD264 en partie Ouest (voir plan), sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 20 mètres pour le réseau secondaire : RD54, 166, 264 (en partie Est : voir plan), 266 et 764.

Hors agglomération, les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.

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

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

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

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

Sont concernées par le recul de :

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

2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

C- En zone Uiap :

Le long de la RD 787 :

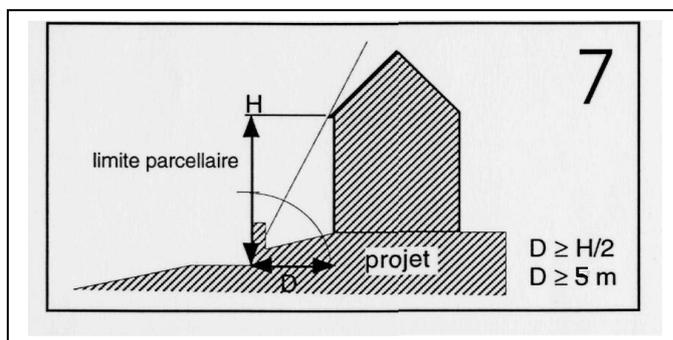
- les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts et stockages sont interdits dans une marge de recul de 25 mètres définie par rapport à l'axe de la voie,
- les constructions et installations sont interdites dans une marge de recul de 35 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 266, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions sont interdits dans une marge de recul de 20 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Le long des VC 23 et 24, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions sont interdits dans une marge de recul de 10 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Article Ui6 - 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 au moins 10 mètres des limites de zones d'habitats).

Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉZones Uia, Uic, Uis, Uie

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

Zone Uiap

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 Ui8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Ui9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSZones Uia, Uic, Uis

Sans objet.

Zone Uie

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

Zone Uiap

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

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

- 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.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres, ...
- 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 Ui10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

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

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

Zones Uia, Uic, Uie, Uis

- 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.
- 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 faîtage des bâtiments implantés en bordure de la RN 164 ou de la RD 787 sera parallèle ou perpendiculaire à ces voies.
- 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.
- 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, sauf prescriptions réglementaires spécifiques,
 - en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive, sauf prescriptions réglementaires spécifiques.

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 ».

Zone Uiap

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Clôtures

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

Article Ui11 - 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.
4. Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer, en fonction de l'aptitude des sols, des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :
 - La réduction des emprises des voies de circulation,
 - L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
 - La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

Article Ui12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées 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,
2. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones tel que défini à l'article Ui6 pour les installations classées.
3. En zone Uie, les éléments de paysages présents et identifiés aux documents graphiques, en limites de zone Uie seront préservés et renforcés
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Article Ui13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article Ui14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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



Article Uizn1 - 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 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 à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4. sont interdits les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
5. En secteur Z1, sont interdites les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article Uizn2.
6. Les discothèques.

Article Uizn2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappel :**

Tout candidat à la construction doit prévoir des mesures d'isolation acoustique en application de l'arrêté préfectoral de classement sonore du 12 février 2004 dès lors qu'il se trouve dans le périmètre correspondant.

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 constructions abritant des équipements publics, hors entrepôts et hors services techniques.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

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, les constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affectée à la vente soit inférieure à 10 % de la surface de plancher et soit limitée à 299 m².
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
3. Les constructions à usage d'entrepôt et de services.
4. Les constructions à usage commercial, hormis le commerce alimentaire, sans activité de production, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
5. 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.
6. Les constructions abritant des équipements publics.
7. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
8. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

C. Dans le secteur Z3 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services et de bureaux.
2. Les constructions à usage industriel et/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 et au stockage. Ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente ne dépasse pas 299 m².
3. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
4. Les entrepôts.
5. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.

6. Les constructions abritant des équipements publics.
7. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

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. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
4. Les constructions abritant des équipements publics.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article Uizn3 - 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 RD264 et RD787.
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 Uizn4 - 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.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Eaux pluviales :

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

C. Assainissement des eaux usées :

1. Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

2. Les installations d'assainissement doivent se raccorder au réseau collectif.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Branchement réseaux souples (électricité et télécommunication)

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 Uizn5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD264 sera de 20 mètres par rapport à l'axe de voie.
2. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD787 sera de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.
3. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD166 (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 Uizn6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. Secteur Z1 et Z2 :

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

B. Secteurs Z3a, 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 Uizn7 - 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 Uizn8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

"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".

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 RD264 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, sauf règlement spécifique.
- en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive, sauf règlement spécifique (ICPE).

Article Uizn11 - 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 de plancher.

Pour les cycles

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

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.

Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer, en fonction de l'aptitude des sols, des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :

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

Article Uizn12 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

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 10 et être doublée de haies vives.

Article Uizn13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article Uizn14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

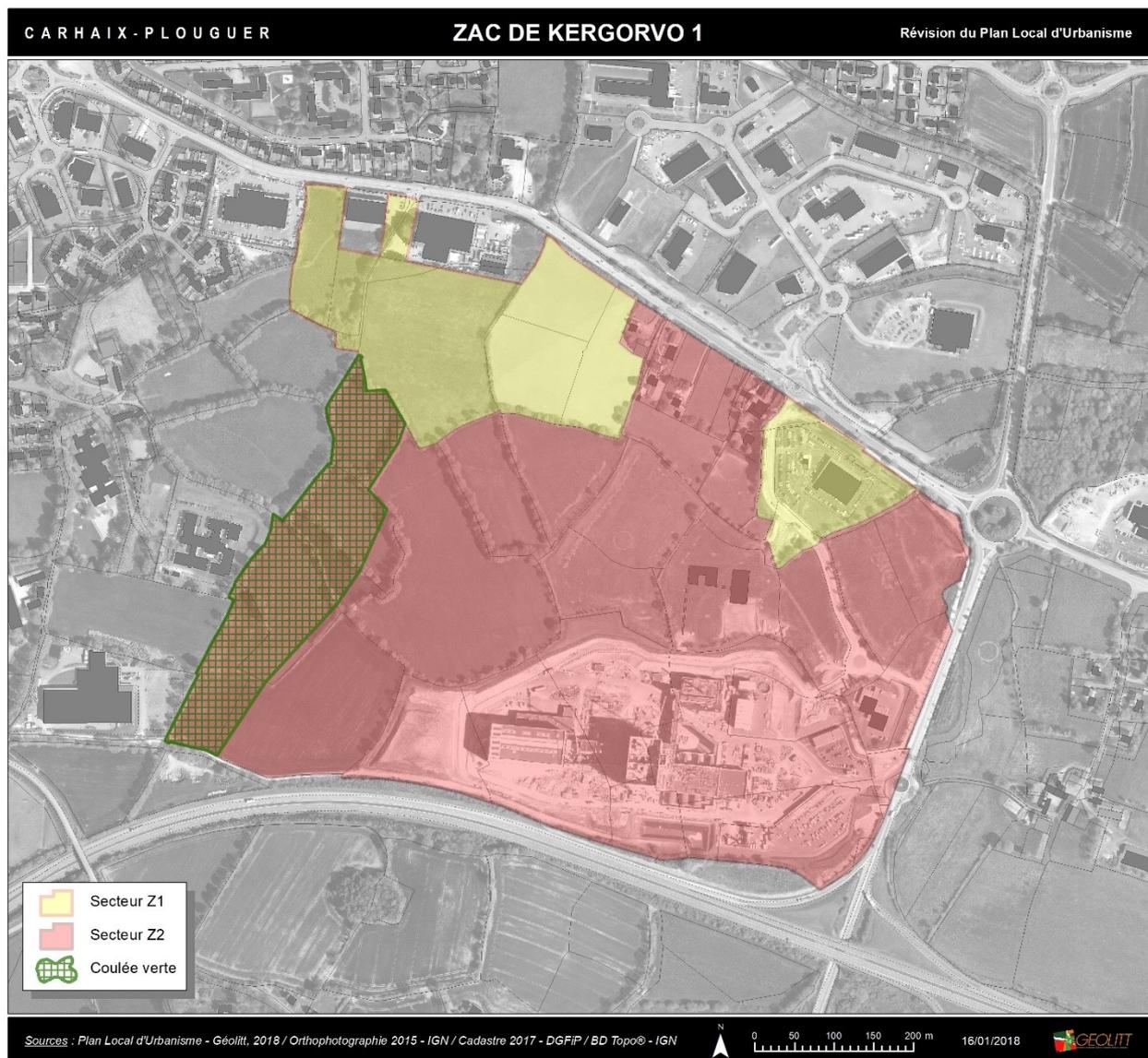
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizs

Caractère de la zone

La zone Uizs correspond au parc d'activité de Kergorvo 1 et son extension.

La zone Uizs correspond aux secteurs 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 service, de commerce de gros et intermédiaires du commerce et de commerce de détail (sous conditions).



Article Uizs1 - 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 excepté celui prévu à l'article.
5. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
8. Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaires au déroulement du chantier.
9. 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 Uizs2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERESSecteur Z1

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale et de service.
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
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. Les constructions à usage de commerce de détail hormis le commerce alimentaire, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autres galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
4. Les concessions et services automobiles.
5. Les extensions des commerces existants.
6. 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.
7. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages d'équipements publics.
8. Les constructions à usage d'habitation et leur extension, 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.
9. Les constructions à usage de service, de bureau, d'accueil liées à une activité industrielle (restauration, salle de réunion,...).
10. 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.
11. Les aires de jeux.
12. 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.
13. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
14. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.
15. Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
16. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Secteur Z2

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale et de service.
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
3. 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.
4. Les extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface actuelle.
5. 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.
6. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages d'équipements publics.

7. 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.
8. Les constructions à usage de service, de bureau, d'accueil liées à une activité industrielle (restauration, salle de réunion,...).
9. 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.
10. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
11. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.
12. Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
13. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Article Uizs3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Voirie

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

Accès

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

Article Uizs4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement des eaux usées

1. 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.
6. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

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

Article Uizs5 - 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) 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,
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la RD264.
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 Uizs6 - 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 Uizs7 - 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 Uizs8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article Uizs9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article Uizs10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Aspect général**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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).

Toiture

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

Enseignes

1. Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.
2. Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.
3. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles ne pourront couvrir plus de 25% de la façade considérée, sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment. Au-delà, de ce pourcentage, une dérogation pourra être accordée, sous réserve d'un projet architectural global.
4. Elles pourront être également fixées sur une structure indépendante du bâtiment de type totem, dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble de la zone, devant faire l'objet d'une description précise et d'une autorisation spécifique. Ce totem devra respecter les dispositions suivantes :
 - a. un seul totem par activité et par propriété,
 - b. hauteur : 5 mètres maximum,
 - c. largeur : 1,50 mètre maximum,
 - d. couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activités (en pied de totem, sur la tranche, ...),
 - e. éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 mètre maximum du pied du totem.

Elles ne seront en aucun cas fixées :

- sur les clôtures sur voie comme sur limites séparatives,
- dans la bande non aedificandi le long des voies classées à grande circulation.

5. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot. Toute dérogation devra être justifiée par une étude spécifique et un projet architectural

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

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

Clôtures sur voie ou emprise publique

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

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

Clôtures sur limites séparatives

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

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

Les éléments du paysage identifié

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

Article Uizs11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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.*

Pour cycles

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

- Il convient de compter 25 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 Uizs12 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

Espaces libres

- Un minimum de l'unité foncière sera traité en espaces verts :
 - zones 1 et 2 : 20 % de la superficie totale
 Toutefois, 20 % des aires de stationnement nécessaires pourront être pris en compte dans les surfaces d'espaces verts s'ils sont réalisés sur des surfaces enherbées spécifiques au stationnement des véhicules.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- Les aires de stationnement seront paysagées : la plantation minimum de 1 arbre de haute tige pour 5 places de stationnement est exigée. Leur aménagement est défini dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères : les plantations en bosquets et en pleine terre seront privilégiées aux plantations en alignement. Les arbres et arbustes seront d'essences locales (cf. cahier de recommandations).
- Dans les marges de recul non aedificandi, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux, d'enseignes publicitaires, de véhicules et de marchandises diverses ou de stationnement ne sera autorisé.
- Les aires de livraisons et de stockage autorisées devront être traitées de façon à être le moins visibles possible depuis les voies publiques : elles seront implantées en arrière ou sur le côté des bâtiments et feront l'objet d'une intégration paysagère (ex : écran constitué par des massifs végétaux d'essences locales en mélange).

Plantations

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

4. La palette végétale des talus plantés sera constituée d'essences traditionnelles du bocage du Finistère : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule... en bourrage (cf. cahier de recommandations).
5. Pour garantir la pérennité des arbres, les volumes racinaires seront protégés par un recul de 5 m des constructions de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie. Tous travaux de voirie ou de réseaux devront prendre en compte cette protection.
6. Les talus créés par la constitution de plate-forme devront être plantés d'espèces couvrantes.

7. Les éléments du paysage identifiés

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

Article Uizs13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article Uizs14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES AU

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

- Le secteur **1AUhc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **1AUD** à vocation d'équipement, comprenant un sous-secteur 1AUDa à vocation d'équipement et dont la constructibilité est limitée du fait de sa proximité avec le château de Kerampuilh.
- Le secteur **1AUia** à vocation d'activités économiques et artisanales.
- Le secteur **1AUiam** à vocation d'activités économiques et artisanales à la Métairie Neuve.
- Le secteur **1AUiat** à vocation d'activités économiques, artisanale et tertiaire.
- Le secteur **1AUic** à vocation d'activités économiques commerciales.
- Le secteur **1AUizs**, secteur d'extension de la ZAC de Kergorvo (dit Kergorvo 2).

- Le secteur **2AUhbc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat notamment commerciales.
- Le secteur **2AUhc** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur **2AUD** à vocation d'équipement.
- Le secteur **2AUia** à vocation d'activités économiques et artisanales.

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

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Dans les secteurs **1AUD et le sous-secteur 1AUDa** sont applicables les dispositions de la zone **UD**.

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia**.

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uizs**.

Articles 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Servitude de mixité sociale :

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

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

Le nombre de logements sociaux à produire est arrondi à l'entier inférieur.

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

Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone **UD**.

Dans le sous-secteur **1AUDa**, sont admis les équipements, constructions et installations admis en secteur UD, dans la limite de 6 bâtiments maximum, ainsi répartis :

- 3 bâtiments maximum présentant une hauteur comprise entre 7 et 15 m,
- 3 bâtiments maximum d'une hauteur maximale de 7 m.

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia**.

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uizs**.

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

Articles 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

Dans les secteurs **1AUD et le sous-secteur 1AUDa** sont applicables les dispositions de la zone **UD**.

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia**.

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uizs**.

Article 1AU4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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

Articles 1AU5 à 1AU7

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

Dans les secteurs **1AUD et le sous-secteur 1AUDa** sont applicables les dispositions de la zone **UD.**

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia.**

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uiz.**

Articles 1AU8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les secteurs **1AUD** sont applicables les dispositions de la zone **UD.**

Dans le sous-secteur **1AUDa**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes y compris) ne devra pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia.**

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uiz.**

Articles 1AU9 à 1AU14

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

Dans les secteurs **1AUD et le sous-secteur 1AUDa** sont applicables les dispositions de la zone **UD.**

Dans les secteurs **1AUia** sont applicables les dispositions de la zone **Uia.**

Dans les secteurs **1AUizs** sont applicables les dispositions de la zone **Uiz.**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUic

Caractère de la zone

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

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

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

Article 1AUic1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les discothèques.
5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisés d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage)
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. Les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
9. Les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.
10. Dans la bande inconstructible de 25 m le long du boulevard J.Moulin sont interdits les stockages, expositions, les stationnements, les accès et nouvelle voie à l'exception de celle autorisée à l'article 1AUic3.

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

1. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature, liés aux activités nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaire.
2. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.421-19 et R.421-23 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23.
3. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m² (pour les ensembles commerciaux et galerie marchande, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial), d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules sont autorisées.
4. Pour les bâtiments artisanaux existants, peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article 1AUic3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

1. soit directement,
2. soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. l'accès à la zone 1AUic s'effectuera à partir :
 - de la rue de Kerledan – entrée et sortie
 - du boulevard Jean Moulin et ce par un accès unique entrant, accès à réaliser en partie Ouest de la zone. Aucun autre accès ne sera autorisé le long du boulevard J.Moulin.

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

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
2. ou pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

C. Le permis de construire peut être subordonné :

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

D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental.**Article 1AUic4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****A. Alimentation en eau potable**

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement

1. L'urbanisation de la zone devra respecter les prescriptions de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées figurant en annexe du PLU.
2. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordés aux réseaux publics d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissements conformes aux normes sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Dans le cas de sols présentant une mauvaise aptitude à l'assainissement autonome, des sondages complémentaires seront demandés afin d'installer le dispositif d'assainissement le plus adapté à la situation géologique du terrain.
4. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

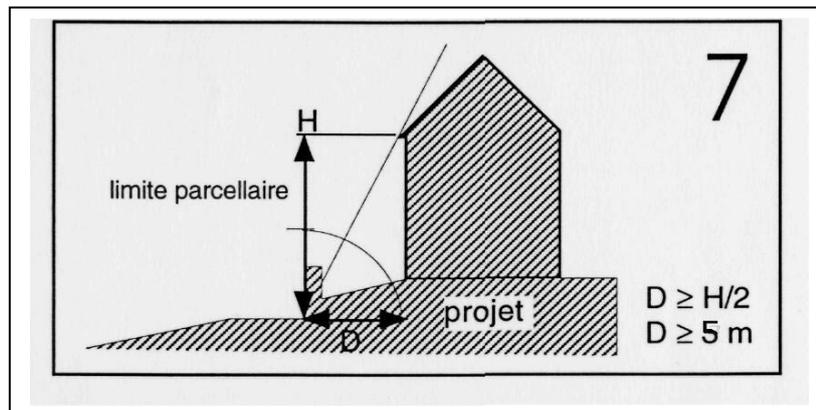
Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

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

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.
2. Le long du Boulevard J. Moulin, le recul des constructions est de 20 m minimum depuis la limite de l'emprise de la voie.
3. Par rapport à la route de Kerledan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
4. Par rapport à la voirie interne de la zone, les constructions s'implanteront soit en ordre continu soit en ordre discontinu.

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

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

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

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

Article 1AUic8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUic9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

Aménagement des abords

Clôtures

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

Stockage

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

Aspect extérieur des constructions

Volumétrie

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

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

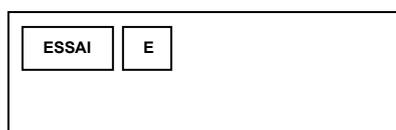
Traitement des façades

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

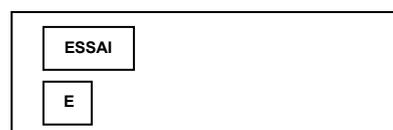
Enseignes

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

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

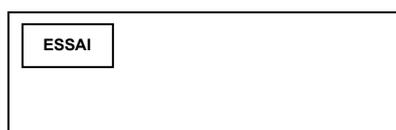


Oui

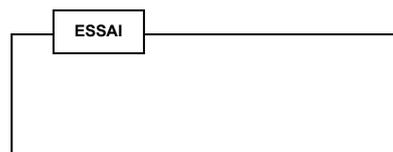


Non

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



Oui



Non

Les enseignes lumineuses sont interdites.

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

Eclairage des bâtiments

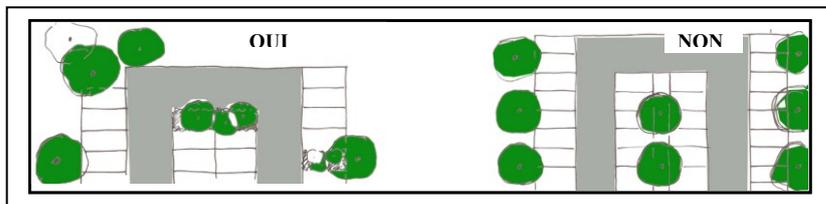
Les bâtiments pourront faire l'objet de mise en scène lumineuse qualitative, mais uniquement via des dispositifs économes en énergie, aux teintes non éblouissantes.

Article 1AUic11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement

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

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



Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer, en fonction de l'aptitude des sols, des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

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

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

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

Article 1AUic13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article 1AUic14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUiam – La Métairie Neuve

Caractère de la zone

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

Article 1AUiam1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui par leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.
4. Les constructions à usage de logement, excepté celles prévues à l'article 1AUiam2.
5. Les constructions à usage de commerce de détail, excepté celles prévues à l'article 1AUiam2.
6. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
7. Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaires au déroulement du chantier.

Interdiction au sein des reculs liés aux voiries :

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

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

- Les constructions à vocations industrielle, artisanale et d'entrepôt.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance des constructions et installations admises dans la zone. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments abritant l'activité en ayant une surface maximale de plancher de 60 m².
- Les activités de service.
- Les équipements publics.
- Les bâtiments et entrepôts liés au commerce de gros.
- Les espaces de vente de détail sur site, à condition qu'ils soient liés à une entreprise de production et sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher de l'unité bâtie de production.
- Les bâtiments, aménagement et constructions à usages agricoles à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle.
- Les constructions à usage de restauration d'entreprise.
- Les discothèques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis à vis des habitations.
- Les changements de destination des constructions existantes.
- Les exhaussements et affouillement des sols conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
- La création, l'extension ou la modification d'installations et d'équipements publics.
- Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
- Les espaces de stationnement, hors d'une bande de 50 m de large par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès.
- Dans une bande de 45 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, sont autorisées les voies à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul.
- Dans une bande de 45 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès, sont autorisés les ouvrages d'intérêt général.
- Les espaces d'exposition avec traitement paysager soigné, hors des bandes de recul de 50 m par rapport aux axes de la RN164 et de sa bretelle d'accès et 5 m par rapport aux limites d'emprises des voies internes à la zone.

Article 1AUiam3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour. Les aménagements seront proposés en fonction de l'activité développée et du type de circulation.

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RN 164.
4. A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.
5. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
6. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Article 1AUiam4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement

1. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées

au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées.

2. Un pré-traitement des effluents nocifs ou polluants, assuré par l'entreprise, pourra être imposé si la nature des activités pratiquées le justifie et après avis des services compétents. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
3. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.
4. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Le réseau de gaz

Aucune construction, ni plantation ne devra être réalisées dans les bandes de protection de la canalisation de gaz. Ces bandes présentent de part et d'autre de l'axe de la canalisation, une largeur de :

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

La servitude d'utilité publique liée aux canalisations de transport de gaz (voir annexes « servitudes » du PLU) impose des règles spécifiques pour les Etablissements Recevant du Public (ERP), les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Ces constructions devront respecter ces règles.

E. Réseaux divers

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

Article 1AUiam5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul des constructions par rapport aux **voies classées à grande circulation** (RN 164) figure sur le règlement graphique et est de 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 164 et de ses accès (échangeur).
2. Le recul des constructions par rapport à la limite d'emprise publique de la **route de Pont Daoulas – Motreff** est de 5 m minimum.

Réseau interne à la zone, voie primaires et secondaires :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
3. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation électrique, station de gaz naturel, aire de co-voiturage, borne de recharge électrique ou Gaz Naturel de Ville, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
4. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 m dès qu'il s'agit d'une implantation par rapport aux limites séparatives avec une zone d'habitat.
2. En cas d'extension d'un bâtiment existant, une implantation sur la limite séparative est autorisée à condition qu'elle respecte l'environnement immédiat existant (préservation des talus, absence de masquage de baies éclairant des pièces principales,...).
3. Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Article 1AUiam7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Article 1AUiam 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article 1AUiam9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Article 1AUiam10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect général

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Volumétrie

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

Couleurs

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

Enseignes

1. Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.
2. Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.
3. Elles peuvent être de deux types :
 - Enseigne sur bâtiment
Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. 2 enseignes maximum par bâtiment. Elles seront situées à 0,80 m de la ligne de fait des toitures et avec des lettres de 1,50 m maximum. Ces enseignes s'adapteront à la volumétrie du bâtiment.
 - Enseigne sur l'unité foncière : elles correspondront à des totems d'une hauteur maximale de 5 m :
 - un seul totem par activité et par propriété,
 - hauteur : 5 mètres maximum,
 - largeur : 1,50 mètre maximum,
 - couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activités (en pied de totem, sur la tranche, ...),
 - éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 mètre maximum du pied du totem.

Elles ne seront en aucun cas fixées :

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

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

Clôtures

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

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

Les éléments de paysage identifiés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 1AUiam11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

5. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
6. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de manière à préserver une cour d'évolution et à présenter un maximum de deux accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
7. Il est recommandé de prévoir un ou plusieurs branchements électriques au sein des aires de stationnement et dans les locaux destinés au stationnement des véhicules motorisés et des cycles.

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

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

Les haies bocagères existantes devront être impérativement conservées. Seules pourront y être autorisées des ouvertures pour ménager le passage d'une voie de liaison ou un accès au lot à construire.

A. Espaces libres

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

B. Plantations

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

Article 1AUiam13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

Article 1AUiam14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATION ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUiat

Caractère de la zone

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

Article 1AUiat1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUiat2.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisés d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage)
5. L'ouverture de carrières.
6. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
7. Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :
Zones d'effets létaux significatifs :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat 2.
Zones d'effets létaux :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUiat2.
8. A l'intérieur du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat ou entrepôt est interdit à l'exception des locaux qui présentent une superficie inférieure à 50 m² (à plus ou moins 10 %).
9. En dehors du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme sont interdits les activités commerciales à l'exception des autorisations de l'article 1AUiat2.
10. Les discothèques.

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

1. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les aires de stationnement susceptibles de contenir de 10 à 49 unités
3. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions autorisées au sein des périmètres engendrés par le risque technologique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
5. Les constructions à usage artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
6. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de vente de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
7. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
8. L'extension et les annexes aux constructions d'un type non autorisé dans la zone (habitation,...).
9. Les activités tertiaires.

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

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

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

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

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

Zones d'effets létaux de probabilité B :

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

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

Zones d'effets irréversibles :

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

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

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

Article 1AUiat3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

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

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,

2. ou pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

C. Le permis de construire peut être subordonné :

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

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

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

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de l'arrêté du 14 janvier 2019.
2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

Article 1AUiat4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement des eaux usées

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

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique seront installés en

souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

E. *Ordures ménagères*

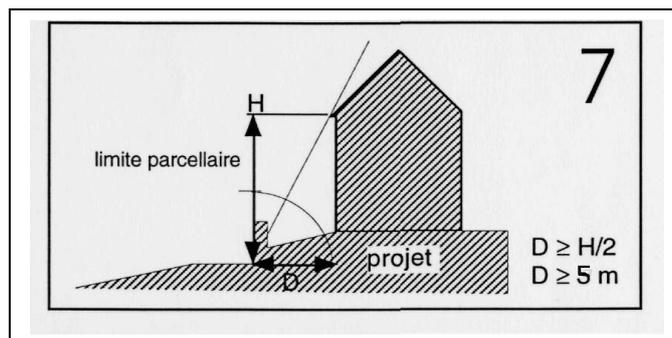
Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

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

1. Le long des voies, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des places publiques ou privées.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - a. pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
 - b. pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
 - c. pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
 - d. pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
 - e. dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
 - f. du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière.
 - g. Pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations.

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

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



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

Article 1AUiat7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Article 1AUiat8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUiat9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article 1AUiat10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

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

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

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

Article 1AUiat11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
3. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.
4. Les aires de stationnement (personnel, clientèle, exposition de véhicule) doivent être conçues afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Elles doivent intégrer, en fonction de l'aptitude des sols, des espaces perméables et paysagers prévoyant notamment :
 - La réduction des emprises des voies de circulation,
 - L'utilisation de matériaux ou techniques favorisant la gestion des eaux,
 - La recherche d'une conception adaptée à la topographie.

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

1. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées (conformément au cahier de recommandation) de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.

Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie .
Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

2. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones tel que défini à l'article 1AUiat6 pour les installations classées.

Article 1AUiat13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article 1AUiat14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

Dispositions applicables à la zone 2AU :

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

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

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

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

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER

REGLEMENT

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Caractère de la zone

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

Cette zone comporte :

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

Un sous-secteur indicé s2 indique que ces zones se trouvent au sein du périmètre de protection de la prise d'eau du Stanger. S'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral de la prise d'eau. (cf. servitudes)

Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Rappel des dispositions générales :

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

A. Sont interdites en zone A les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone et notamment :

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

construction constituant la résidence de l'utilisateur.

8. Sont interdites les nouvelles constructions à usage de commerces à l'exception des dispositions de l'article A2.
9. Un changement de destination d'un bâtiment vers un bâtiment à destination d'un commerce alimentaire est interdit, sauf dans le cas de bâtiments destinés à la vente de produits fermiers locaux (voir conditions au point A2-16 ci-dessous).

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

Sont autorisées :

1. Les constructions et installation destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole.
2. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
3. Les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
4. La création de réserves d'eau nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ainsi que la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales.
5. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
6. Les constructions à usage de logement de fonction sont le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles soient édifiées soit en continuité ou à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation, soit en continuité du hameau le plus proche du site de production, sous réserve que la distance permette de répondre aux conditions de surveillance et de suivi de l'exploitation.
7. Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
 - La surface totale initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
 - L'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - La surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
 - La surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (existant + extensions). Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...) aucune surface maximale n'est imposée.
 - Une seule extension ne soit réalisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU) et sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- Une piscine sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m² et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.
8. Les changements de destination de bâtiments existants repérés au document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
9. La réalisation d'aires de stationnement de véhicules liée à une activité existante.
10. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
11. L'ouverture ou l'extension de carrière et les travaux de recherche minière, ainsi que les installations annexes
12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
13. Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs,

réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

14. Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
15. Les exhaussements et affouillements conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme)
16. Peuvent être autorisés les sites de vente à la ferme de produits issus de l'exploitation sous réserve que la surface ouverte au public n'excède pas 100 m² (hors serres extérieures, une surface de vente étant la surface utilisée pour l'exposition des produits ou permettant leur visibilité) et que le bâtiment créé ou faisant l'objet d'un changement de destination soit implanté en continuité ou à proximité des bâtiments de l'exploitation. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicules soit réduit.
17. Pour les professionnels agricoles, les ouvrages destinés à la production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant des exploitations.

Article A3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

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

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
2. ou pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

C. Le permis de construire peut être subordonné

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

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

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

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de l'arrêté du 14 janvier 2019.
2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

Article A4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

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

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement des eaux usées

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

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

Article A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A. Cas général

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

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

 - de 100 mètres pour la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
 - de 75 mètres pour le réseau principal : RD 48, 769, 787 et RD264 en partie Ouest (voir plan), sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
 - de 20 mètres pour le réseau secondaire : RD54, 166, 264 (en partie Est : voir plan), 266 et 764.

Hors agglomération, les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.
2. **Le long des autres voies**, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des places publiques ou privées.
3. **Toutefois**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
 - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;

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

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

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

Sont concernées par le recul de :

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

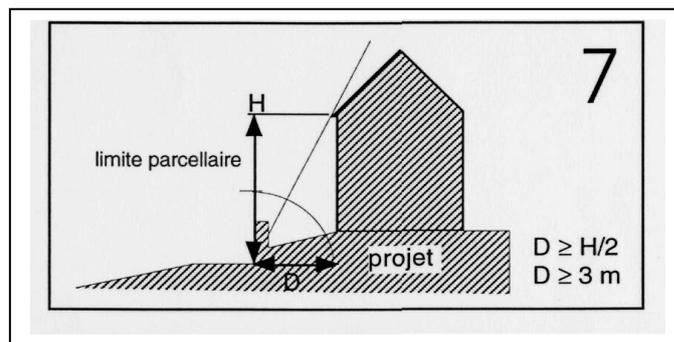
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Article A6 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant implanté différemment de la règle citée ci-dessus.
3. Les constructions abritant une installation classée doivent respecter les marges d'isolement prévues par la réglementation qui les concerne par rapport aux limites des zones d'habitations futures ou existantes.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Article A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article A9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Secteur	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
A	4,50 m	9,00 m	4,50 m
Annexe	–	5,00 m	4,00 m

2. Sous réserve de la compatibilité avec l'environnement et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, la hauteur maximale des bâtiments techniques des exploitations agricoles, notamment les silos et hangars, n'est pas limitée. En dehors de toute justification technique, la hauteur devra être réduite au maximum.
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur à l'égout et au faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.
4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments d'exploitation, les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes...

Article A10 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. généralités

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

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

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

Dans le cas particulier des bâtiments agricoles, une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

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

2. Élément identifié au document graphique

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

3. Clôture

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

Article A11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Article A12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Article A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Article A14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

COMMUNE de CARHAIX-PLOUGUER
REGLEMENT

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Caractère des zones

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

Cette zone comporte :

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

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

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

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

Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel des dispositions générales :

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

1. Les constructions et installations non compatibles avec la vocation principale de la zone à l'exception de celles admises à l'article N2.
2. Les dépôts de ferrailles, d'épaves et de carcasses de véhicules.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les discothèques.
5. Sont interdits les nouvelles constructions à usage de commerces à l'exception des dispositions de l'article N2.
6. dans le cadre des bâtiments désignés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, un changement de destination vers un bâtiment à destination de commerce alimentaire est interdit, sauf dans le cas de bâtiments destinés à la vente de produits fermiers locaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K. Sont interdits en zone Nd, tout équipement, aménagement et construction non autorisées à l'article N2-J.

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

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

- * Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).*
- * les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.*
- * les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.*

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

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

1. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire.
3. Les aires de stationnement.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
6. Les exhaussements et affouillements conformément aux réglementations en vigueur (421-23-f, R421-19-k du code

de l'urbanisme).

7. Le changement de destination des bâtiments désignés sur le règlement graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), en application des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à vocation d'extensions des bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve que :
 - La surface totale initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m² de surface de plancher.
 - L'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - La surface de plancher créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
 - La surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher de surface de plancher et d'emprise au sol (existant + extensions). Pour les bâtiments à caractère patrimonial (manoirs, ...) aucune surface maximale n'est imposée.
 - Une seule extension ne soit réalisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU), sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- Une piscine sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m² et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.

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

1. Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
2. Les voiries légères.
3. Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² ou de 30 % de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m².
4. Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (total des annexes hors piscine, à partir de la date d'approbation du PLU), sous réserve que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
5. Les piscines sans superstructures dont la superficie du bassin est inférieure à 50 m² et entièrement implantée dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction d'habitation existante.

C. En zone NE sont autorisés :

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

D. En zone NN, sont autorisés :

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publiques destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 30 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 et les voies de desserte.
6. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées.

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

1. Les terrains de camping - 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.
3. Les installations légères et occupations des sols liées aux aires de jeux, de sports, de loisirs ou d'attraction.
4. L'extension des bâtiments liés à l'activité de camping (accueil, bar, ...) dans la limite de 30 % ou 50 m² de la surface de plancher totale initiale (la solution retenue sera la plus favorable pour le pétitionnaire).
5. Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.

F. En zone NV sont autorisés :

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

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

H. En zone NL, sont autorisés :

1. Les constructions et installations liées aux activités de loisirs et d'accueil du public (salle de réception, halle couverte,...) dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.
2. Les stationnements.
3. Les entrepôts.

I. En zone Ni sont autorisés :

L'extension des bâtiments d'activités économiques à vocation artisanale, d'entrepôt, de bureaux, de loisirs ou touristique existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, sans dépasser 250 m² de surface de plancher d'extension en tout, à partir de l'approbation du PLU.

J. En zone Nd sont autorisés les installations de production d'énergie renouvelable présentant un caractère général, sous réserve :

- qu'une étude de sol valide la faisabilité du projet,
- de ne pas générer d'impact néfaste pour l'environnement.

Article N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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

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

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

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

C. Le permis de construire peut être subordonné

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

visibilité, tourne à gauche...).

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

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

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de l'arrêté du 14 janvier 2019.
2. Le long des RD264 (partie Ouest de la commune), RD769 et RD787, une limitation des accès au profit d'un carrefour unique, convenablement localisé et dimensionné pour assurer la sécurité des usagers et la préservation de la qualité du service de la voie, pourra être imposée par le gestionnaire de la voie.

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

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement eaux usées

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

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

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

A. Cas général

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

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

- de 100 mètres pour la RN164, sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 75 mètres pour le réseau principal : RD 48, 769, 787 et RD264 en partie Ouest (voir plan), sauf secteurs de dérogation (voir règlement graphique),
- de 20 mètres pour le réseau secondaire : RD54, 166, 264 (en partie Est : voir plan), 266 et 764.

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

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

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

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

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

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

Sont concernées par le recul de :

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

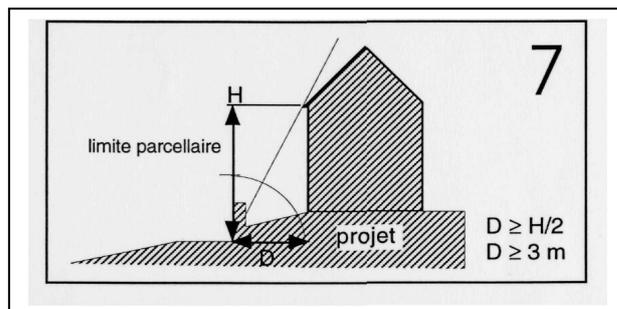
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Article N6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



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

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

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

Article N8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Article N10 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. généralités

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

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

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

2. Élément identifié au document graphique

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

3. Clôture

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

Article N11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Article N12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NAL

Caractère des zones

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

Article NAL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Interdiction au sein des reculs liés aux voiries :

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

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

Sont autorisés à condition d'une bonne intégration paysagère :

1. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL), groupées ou isolées, pendant moins de trois mois par an (consécutifs ou non).
3. Les constructions présentant des surfaces de plancher ou d'emprise au sol inférieures à 150 m², dans la limite de 4 bâtiments pour l'ensemble de la zone NAL, à condition qu'ils soient nécessaires à son bon fonctionnement (sanitaires, accueil, espace d'information,...). Chacun des 4 bâtiments devra respecter des surfaces de plancher ou d'emprise au sol inférieures à 150 m².
4. Les équipements publics et d'intérêt collectif présentant des surfaces de plancher ou d'emprise au sol maximales de 150 m², dans la limite de 4 bâtiments pour l'ensemble de la zone NAL, sauf pour ouvrages et réseaux collectifs de transport, d'eau, de gaz, de communication numérique et d'électricité à haute et très haute tension.
5. Les aménagements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone (réseaux, clôtures,...).
6. Les changements de destination, à condition qu'ils soient destinés à des constructions autorisées dans la zone.
7. Les exhaussements et affouillement des sols liés à des ouvrages ou constructions admises dans la zone, conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
8. Les espaces de stationnement, hors d'une bande de 50 m de large par rapport à l'axe de la RN164 et de sa bretelle d'accès.
9. Dans une bande de 45 m par rapport à l'axe de la RN164, sont autorisées les voies à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des terrains situés dans la bande de recul.

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

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

Accès

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

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

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

B. Eaux pluviales

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

C. Assainissement

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

D. Le réseau de gaz

Aucune construction, ni plantation ne devra être réalisées dans les bandes de protection de la canalisation de gaz. Ces bandes présentent de part et d'autre de l'axe de la canalisation, une largeur de :

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

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

E. Réseaux divers

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

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

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

Article NAL6 -IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

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

Article NAL8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article NAL9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Volumétrie

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

Couleurs

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

Enseignes

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

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

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

Elles ne seront en aucun cas fixées :

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

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

Clôtures

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

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

Les éléments de paysage identifiés :

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

Article NAL11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

A. Espaces libres

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

B. Plantations

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

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

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

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

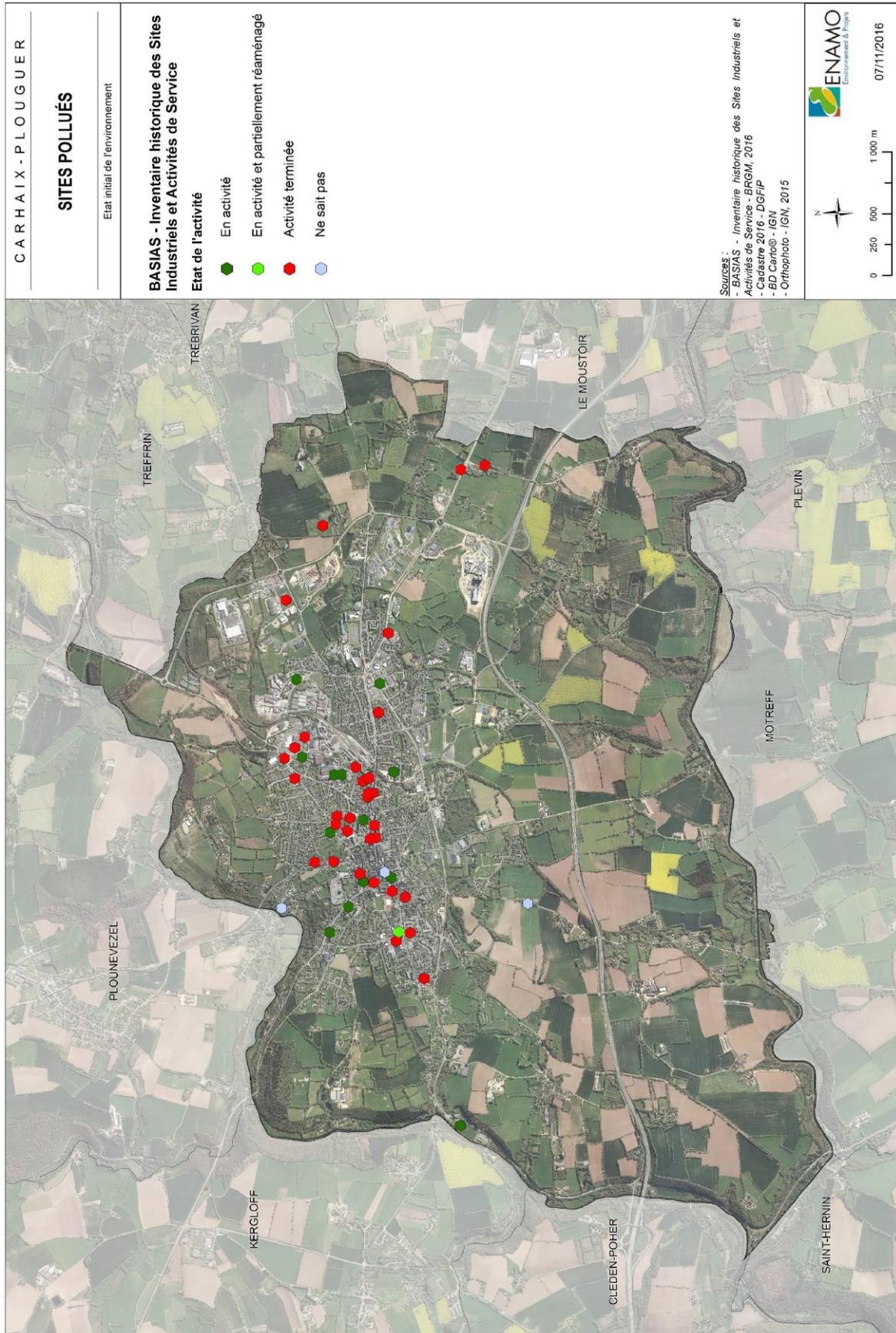
Article NAL14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATION ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

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

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

Annexes

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



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



Aménagement du secteur de la Métairie Neuve – 29270 CARHAIX

Maitre d'ouvrage :

POHER COMMUNAUTÉ

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

avril 2018



GEOLITT

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



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



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



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



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



ARTÉLIA
200, rue des Mouettes – 29200 BREST
Tél : 02 98 46 88 83 – artelia@arteliagroup.com



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

SOMMAIRE

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

1- PREAMBULE

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

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

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

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

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

2 - LES CONSTRUCTIONS ET COMPOSANTS ARCHITECTURAUX

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

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

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

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

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

2.1 - Implantation des constructions

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

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

Implantation et topographie

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel.

Afin de minimiser les déblais et remblais, la réalisation de deux ou trois plateformes sera privilégiée à la mise en place d'une seule plateforme. Le bâtiment suivra au plus près la pente naturelle du terrain.

Implantation et extensions éventuelles

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier, plusieurs mesures seront mises en œuvre, dès l'origine du projet, pour éviter la surconsommation tout en anticipant les éventuelles extensions futures :

- Implantation au plus près d'une limite séparative afin de dégager le maximum d'espace disponible et les meilleures possibilités d'extensions,
- Eviter l'implantation au centre de la parcelle,
- Prévoir un découpage des lots en fonction des besoins réels de l'entreprise (avec anticipation d'extensions éventuelles futures),
- Mutualiser, à plusieurs entreprises les espaces de services qui peuvent l'être (stationnement, aire de stockage,...).

Implantation par rapport aux voies d'accès au lot

- La façade ou le pignon donnant sur la voie d'accès au lot sera parallèle à cette voie.
- La façade dite « principale » qui identifie l'accueil et l'identité du bâtiment sera perceptible de la voie d'accès.

2.2- Aspect extérieur des constructions

Volumétrie

- Les bâtiments devront présenter des volumes simples et sobres.
- L'expression contemporaine / moderne de conception innovante sera privilégiée.
- La qualité recherchée visera autant le volume principal que les volumes annexes (proportions, percements, couleurs, choix des matériaux, ...).
- Les bâtiments éviteront des linéaires trop importants ; afin de réduire l'impact de volumes trop importants, il est recommandé de diviser le volume par des retraits, calpinages, différenciations de matériaux ou de couleur, tout en respectant l'unité architecturale de l'ensemble.

Les toitures - couvertures

- Bien qu'il ne soit pas imposé de forme de toiture, les toitures terrasses seront privilégiées.
- La surface des toitures terrasses sera de couleur sombre.
- Les toitures à faible pente seront dissimulées par un acrotère.