

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh ET 1AUL

Les zones 1AU correspondent aux parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

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 sous forme de lotissement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ces zones 1AU comportent les secteurs :

- **1AUha** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat correspondant au secteur Uha
- **1AUhb** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat correspondant au secteur Uhb,
- **1AUhbp** secteur 1AUhb situé dans le périmètre B du captage d'eau potable,
- **1AUhc** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat correspondant au secteur Uhc,
- **1AUL** affecté aux activités sportives, de loisirs ou d'équipements publics.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans "les orientations d'aménagement".

Rappels

Les articles 1 à 18 du champ d'application matériel du règlement du Titre I (dispositions générales) s'appliquent.

Dans les bandes des 250 m de part et d'autre de l'axe de la RN 12 (voies bruyantes recensées et classées conformément à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004), matérialisés au plan en tireté, les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

Dans les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Brest Guipavas, des limitations sur les droits à construire sont en vigueur ainsi que la réalisation d'un isolement acoustique des constructions et d'une information des futures occupants (voir Autres annexes PLU : PEB).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans tous les secteurs :

Les constructions agricoles de toute nature et notamment celles destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),

Le stationnement de bateaux quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Le dépôt de tous véhicules,

La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

2. En plus en secteur 1AUhb et 1AUhc :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat (qu'elles soient agricoles ou industrielles) en raison de leurs nuisances (salubrité, sécurité, tranquillité, environnement) ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

3. En plus dans les secteurs 1AUhbp sont interdits :

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de des eaux de captages de Pen ar Quinquis et notamment ceux visées aux articles de l'arrêté préfectoral n°94-1887 du 29 septembre 1994 modifié par l'arrêté n°2008-0375 du 19 mars 2008.

3. En secteur 1AUL :

Toutes les constructions et installations autres que les projets d'intérêt général et d'équipements publics, les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.

Article 1AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de l'alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'ensemble des zones 1AUh délimitées sur les plans de zonage conformément au PLH de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 01/02/2008.

1. Sont admis en zone 1AUhb et 1AUL sous réserve que les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pouvant être autorisées ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme : 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.

2. Dispositions particulières applicables à la zone 1AUhb, 1AUHbp et 1AUhc uniquement :

Les extensions des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone, en continuité avec le bâti existant, sauf raison technique contraire et dans la limite de 90 m² de surface hors œuvre brute à condition que la surface définitive (extension comprise) n'excède pas d'une manière générale 300 m² de surface hors œuvre brute.

3. Dispositions applicables à la zone 1AUL :

Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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 et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou sur la partie graphique du présent règlement.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

- le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés : RN 12,
- ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant au document d'Orientations d'aménagement ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.

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.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service,...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Article 1AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Alimentation en eau

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

2. Assainissement eaux usées

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.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont exigées. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Il fera l'objet d'une étude de définition de filière conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toiture devront être infiltrées à la parcelle par des systèmes adaptés (ex : puits d'infiltration)

4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article 1AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Surface minimale de 700 m² pour les terrains relevant de l'assainissement autonome.

Article 1AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Cas général

1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, par rapport à l'alignement existant des voies (la limite latérale des voies privées est prise comme alignement pour celles ci) ou des places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur, à :

Secteur	Distance d'implantation
1AUha	- à l'alignement
1AUhb et 1AUhbp	- soit en recul minimum de 5 m, - soit à l'alignement des constructions existantes,
1AUhc	- en recul minimum de 5 m,

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, 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. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions ; ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture, d'urbanisme ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

2. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, 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. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions. L'implantation de constructions ayant pour objet l'amélioration des constructions existantes peut être autorisée ou imposée selon l'implantation du bâti voisin.

Article 1AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale pour les secteurs 1AUhb et 1AUhbp

Le recul des bâtiments sur limites séparatives doit se faire :

- soit sur l'une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m ($L=H>3$ m).

2. Règle générale pour le secteur 1AUhc

Les constructions devront s'implanter à une distance de la limite latérale au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

3. Règle générale pour le secteur 1AUL

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

4. Cas particuliers

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, 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. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article 1AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Secteur 1AUh

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

2. Secteur 1AUL

Non réglementé.

Article 1AU.9 : emprise au sol des constructions

1. Secteur 1AUh

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
1AUha	Non réglementé mais obligation de garder un minimum de 25 m ² de terrain libre pour une aire de stationnement pour 2 véhicules
1AUhb et 1AUhbp	50%
1AUhc	30%

2. Secteur 1AUL

Non réglementé.

Article 1AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. En secteur 1AUh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m au faîtage.

2. En secteur 1AUL :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 16 m.

3. Cas particuliers

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées, dispositifs de ventilation silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, relais hertziens, châteaux d'eau, antennes, paratonnerres, candélabres et postes de transformation EDF...

Article 1AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Protection des éléments du patrimoine

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1.

2. Règle générale

R.111-21 : " 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."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouverture et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

En cas de sinistre, la reconstruction ne devra pas excéder les volumes existants.

Constructions légères : les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent, même si elles n'ont pas été répertoriées au document graphique.

3.1. Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb et 1AUhbp	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Végétaux d'essences locales en mélange (voir annexe au règlement écrit), pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire), - Préservation des talus existants recommandée, - Hauteur maxi : 1,80 m.
1AUhc	<ul style="list-style-type: none"> - Murets enduits ou de moellons, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,70 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, - Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales, - Hauteur maxi : 1,80 m.
1AUL	- Non réglementé

3.2. Clôtures sur limites séparatives latérales :

En secteur 1AUh :

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié par la sécurité.

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées :

- d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté de grillage, de bois, de plastique,
- de planches ou de panneaux de bois.

En secteur 1AUL :

Non réglementé.

3.3. Pour tous les secteurs, feront l'objet d'interdiction :

Les clôtures en limite de voie ou séparatives réalisées dans les conditions décrites ci-dessous seront le plus souvent interdites :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, ...).

Article 1AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. En secteur 1AUh

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes applicables sont présentées dans l'annexe n°1.

Au minimum, deux aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat, indépendamment de l'accès au garage.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 50 m situé en zone 1AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

2. En secteur 1AUL

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation pour une utilisation courante. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article 1AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

1. Pour tous les secteurs

Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement ou des Orientations d'Aménagement.

Pour l'ensemble des secteurs 1AUh et 1AUL, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique "Patrimoine paysager" seront conservés et entretenus.

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 installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront être masquées par un écran de verdure.

2. En plus pour le secteur 1AUL

10% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.