

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

Les zones 1AUi correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles, artisanales, commerciales et de services de toute nature, dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat

Elle comprend un **secteur 1AUib ayant dérogé à la loi Barnier**, les mesures spécifiques sont intégrées aux différents articles du règlement.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones 1AUi ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AUib 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 du 30 mai 1996 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 1AUi.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUi.2.

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 caravane isolée quelle qu'en soit la durée.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

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

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU.i.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 sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RN 12.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne pourra être desservie uniquement par des pistes cyclables ou des sentiers piétons.

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 potable

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

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.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement ou suivant la nature et l'importance des rejets, 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. Il fera l'objet d'une étude de définition de filière conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour les eaux industrielles des entreprises, le raccordement au réseau public d'assainissement collectif sera conditionné par l'obtention d'une convention d'autorisation de rejet au réseau. Celle-ci dépendra de la quantité et la nature des eaux produites par l'immeuble concerné, de leur compatibilité avec le système d'assainissement. En fonction de ces données, un prétraitement pourra être imposé.

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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4. 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.i.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Règle générale

Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RN 12 est de 50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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**.

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

En bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales conformément à la délibération prise par le Conseil Général le 25 juin 1984.

3. 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.

Les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUi.

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

1. Règle générale

Le recul des bâtiments sur limites séparatives est de **5 m minimum**.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUi.

Sur des parcelles de faible largeur (moins de 20 m) ou dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas ce recul, les extensions entre 0-5 m peuvent être autorisées sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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

Une distance d'au moins 5 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1AUi.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 75%.

Article 1AUi.10 : hauteur maximale des constructions**1. Règle générale**

La **hauteur maximale** mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **est fixée à 16 m**. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait.

2. Cas particuliers

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 1AUi.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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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, leur dimension 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. Toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain,
- 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.

3. Clôtures :

Les clôtures sur voie et en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille, monté sur poteaux métalliques, de même couleur foncée et de même hauteur, ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les espèces ornementales ne sont pas souhaitables compte tenu de l'environnement très rural de la zone.

Pour les zones de stockage, situées à l'arrière des bâtiments, les clôtures éventuelles seront toutes identiques, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur foncée, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences arbustives locales.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

4. 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 1AUi.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Aires de stationnement

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

En bordure de la RN 12, les aires de stationnement, même en nombre limité, sont interdites dans la marge de recul de 50 m, définie 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 depuis la RN 12.

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

2. Aires de manœuvre et de stockage

Les aires de manœuvres et de stockages ainsi que les surfaces de vente extérieures doivent être prévues en dehors des voies publiques. Ils doivent dimensionnés de façon appropriée aux besoins et activités des entreprises.

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

Un minimum de 10% de la surface du terrain sera maintenu en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La marge de recul définie par rapport à l'axe de la RN 12, sera engazonnée et ponctuellement plantées d'arbustes en association éventuelle avec des arbres de hautes tiges isolés ou en bosquets. De même, dans la marge de recul précitée, aucun dépôt ou exposition de matériel, de matériaux et de véhicules ne sera autorisé.

Les aires de stationnement seront paysagées afin de garantir des abords de voies de qualité : la plantation minimum d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement pourra être exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.