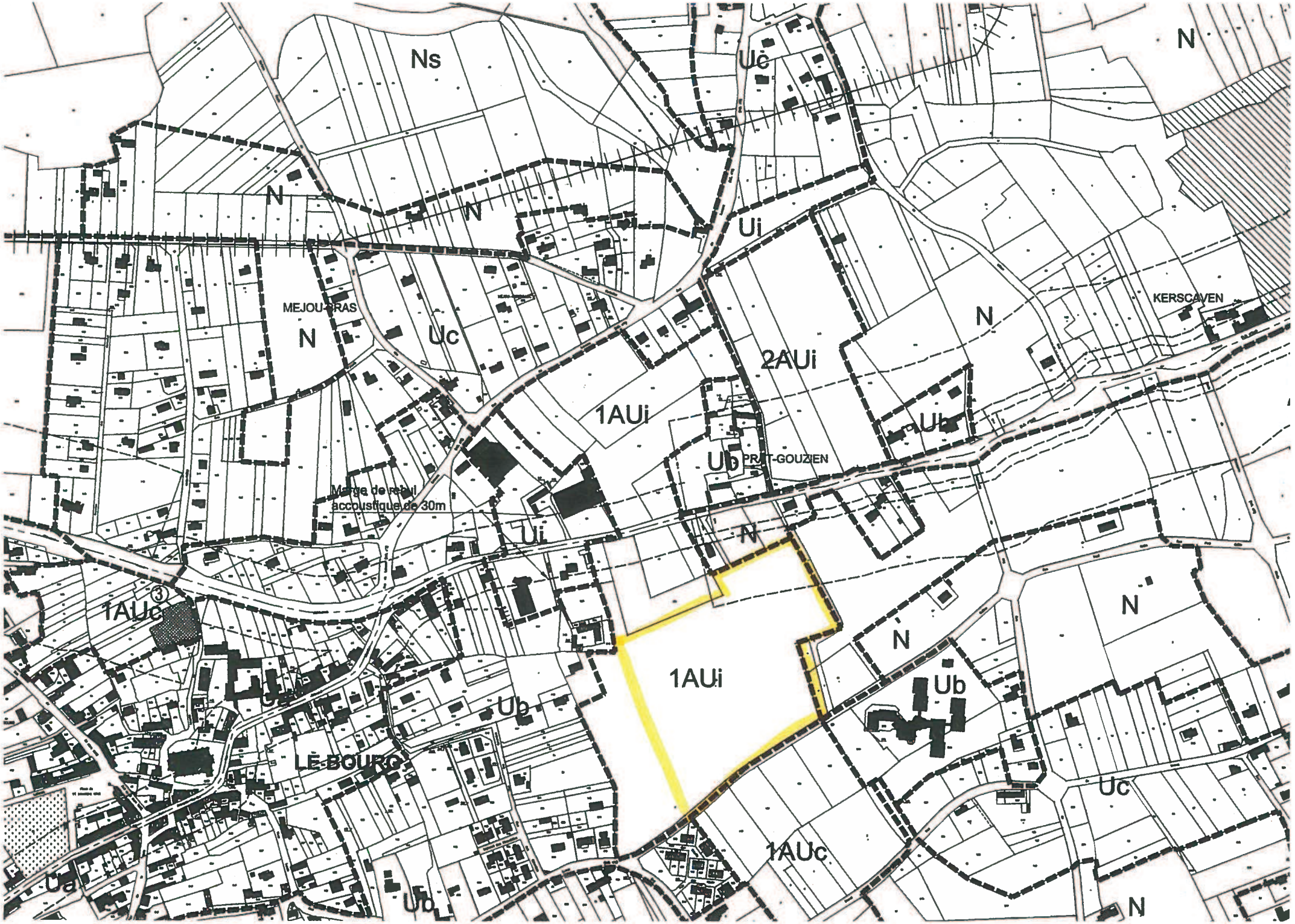
Ns
Uc
N
N
N
Ui
MEJOU-BRAS
N
Uc
2AUi
N
KERSCAVEN
1AUi
Ub
Ub
PRAT-GOUZIEN
Marge de recul accoustique de 30m
Ui
N
1AUc
③
N
N
1AUi
N
Ub
Ub
LE BOURG
Uc
1AUc
Ua
Ub
N

Chapitre 2

Règlement applicable à la zone 1AUi

La zone **1AUi** est destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles et commerciales incompatibles avec l'habitat.

Article 1AUi.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUi.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricoles et notamment les ateliers d'élevages agricoles
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les parcs d'attraction et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Article 1AUi.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :

- respect de la cohérence des dispositions du Partie Graphique du règlement
- la viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets ;
- le financement de cette viabilité sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes notamment celles prévues à l'article L.332-11-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 1AUi.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
5. Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone, sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Autre condition : le long des portions de voies repérées dans le document graphique du règlement, les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 sont applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004.

Article 1AUi.3 Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n° 53, 80, 785)

Cette règle ne s'applique pas :
- à la constructions d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans un siège d'exploitation et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article 1AUi.4 Desserte par les réseaux

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. L'autorité compétente pourra autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.
Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, l'autorité compétente pourra demander le dimensionnement des réseaux et ouvrages nécessaires à la collecte des eaux de l'opération et des eaux issues de l'amont de l'opération.

Les rejets des eaux pluviales dans l'emprise des routes départementales ou dans les ouvrages hydrauliques annexes sont interdits en application de l'article 5.1 du règlement de voirie des routes départementales.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.
En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ... est recommandée.
Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.
Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article 1AUi.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUi.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux **voies communales (et routes départementales dans l'agglomération)**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération,** le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

   - **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD n° 785) ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations;

   - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD n° 53 et 80)

   Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

   Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

3. **Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques sous réserve du respecte des règles de sécurité

articles 1AUi.7 - 1AUi.8 - 1AUi.9

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

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

Aucune règle n'est définie

Article 1AUi.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article 1AUi.10 Hauteur maximale des constructions

Aucune règle n'est définie.

Article 1AUi. 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 de couleur et dans le choix des matériaux.

Développement durable
Par leur implantation et leur architecture les constructions chercheront à répondre de façon optimale aux critères du développement durable.
Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (tels que les dispositifs de récupération des eaux de pluie) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

2. Clôtures

Clôtures sur voie :
elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives
elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive.

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

article 1AUi suite

3. Protection des éléments de paysage

a. Les espaces boisés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 13O - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b. Les talus

Aucune règle n'est définie.

c. Les éléments de paysage repérés dans la partie graphique du règlement

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 1AUi.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les aires de stationnements doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article 1AUi.13 Obligation de réaliser des espaces libres et des 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.
   Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.

2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

Article 1AUi.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.