

## Chapitre 1

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### Caractère des zones

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

Elle contient dix secteurs :

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

#### A. Rappels :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### C. En zones NE, NEs2, sont admis :

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

### D. En zones NH, NHs1, sont admis :

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

*E. En zone NN, sont admis :*

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

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

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

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

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

*H. En zone NV et NVs2, sont admis :*

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

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

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

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

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

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

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

**C. Le permis de construire peut-être subordonné**

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

**D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.****E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les routes départementales ou nationales.**

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

**Article N4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****A. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.
2. A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurés, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat ou d'activités.

**B. Eaux pluviales**

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
3. Les eaux pluviales pourront être récupérés, infiltrés sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

### C. Assainissement

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

### D. Réseaux divers

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

### E. Ordures ménagères

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

## Article N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans Objet.

## Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### A. Cas général

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont concernées par le recul de 75 m : les RD 769 (entre rond point de Kerfeunteun et limite communale de Saint Hernin), 787 (entre la limite communale de Treffrin et l'échangeur RN164) et par le recul de 100 m : la RN164.

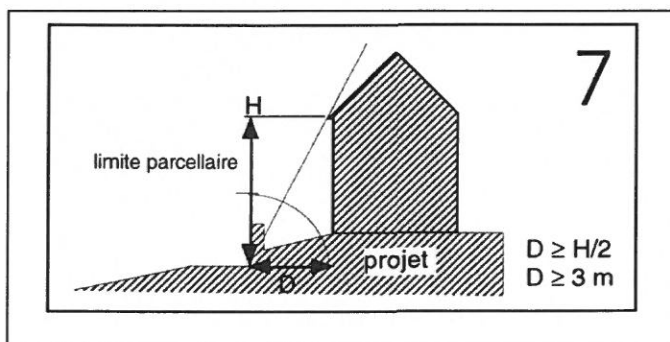
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

### **Article N7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



2. Des dispositions particulières peuvent être imposées ou autorisées pour tenir compte du bâti existant.

### **Article N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

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

### **Article N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**Article N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes....
3. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccorder aux constructions existantes sur la ou les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées pourra atteindre la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

- 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 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.
- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.
- Toute modification des éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, an application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur conservation ou remplacement pourra être exigé.

**Article N12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées (conformément au cahier de recommandation) de façon à garantir le bon aspect des lieux.  
La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
- Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.



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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## Chapitre 4

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

#### Caractère de la zone

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

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

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

#### Rappels :

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

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

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.
3. Les lotissements à vocation d'habitat.
4. La création d'installations agricoles.
5. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
6. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.
7. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
8. L'ouverture de carrières.
9. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
10. Les exhaussements et affouillements des sols qui ne seraient pas directement liés à un projet de construction, objet d'un permis ou autorisation d'occupation du sol.
11. A l'intérieur du périmètre de 60 m généré par la présence de l'usine LESEUR
  - les utilisation et occupations des sols citées précédemment,
  - les ERP difficilement évacuables,
  - toute construction d'immeuble de grande hauteur (IGH) au sens de l'article R.122-2 du Code de la construction et de l'habitation,
  - toute construction d'établissement recevant du public (ERP) des 1ere, 2eme, 3eme et 4eme catégorie comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les ERP et aérogare,
  - toute aire de stationnement ouverte au public.

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

1. les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...) y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaire.
3. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa h) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.421-19 et R.421-23 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues à l'alinéa e) de l'article R.421-23 à l'exception de la zone Uis.
4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans la zone à l'exception de la zone Uis et Uie.

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

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

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

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

*D. Sont admis en zone Uis :*

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

*E. sont admis en zone Uie*

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

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

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

**Article Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

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

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

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

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

C. Le permis de construire peut-être subordonné :

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

D. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

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

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

**Article Ui 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

A. Alimentation en eau potable

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

B. Eaux pluviales

1. Les eaux pluviales doivent être évacuées vers le réseau collecteur quand il existe.
2. Un dispositif séparateur d'hydrocarbures sera obligatoirement disposé immédiatement en amont du raccordement au réseau collectif.
3. En l'absence de réseau, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération sur le terrain.
4. Les eaux pluviales pourront être récupérées, infiltrées sur les parcelles à l'aide de dispositif adapté.

C. Assainissement

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

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

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

**Article Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

**Article Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A. Cas général

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.  
Le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), hors agglomération est :
  - de 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie : RD264.
  - de 25 mètres pour les chemins de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD54.
  - de 15 mètres pour ceux de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).
 Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.
2. Le long des **autres voies**, Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des places publiques ou privées.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
4. Nonobstant les règles générales, des règles différentes pourront être autorisées ou imposées :
  - a. pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
  - b. pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
  - c. pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
  - d. pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
  - e. dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
  - f. du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.
- g. pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux

agglomérations.

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

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

Sont concernées par le recul de 75 m : les RD764, 769, 787 et par le recul de 100 m : la RN164.

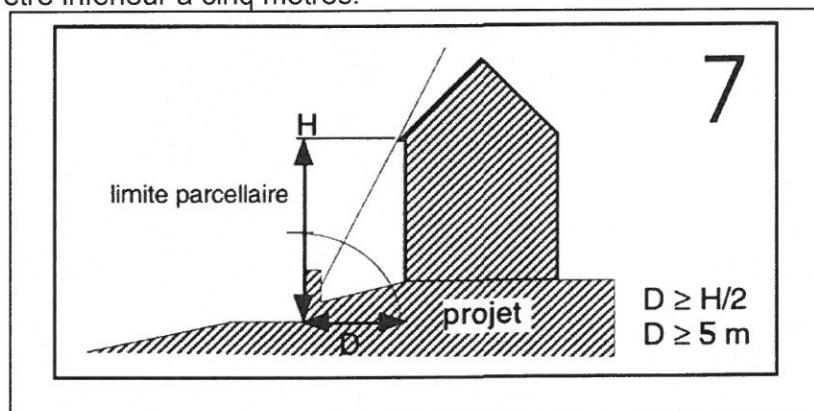
2. Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

**Article Ui 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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



2. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant (à 10 mètres des limites de zones d'habitats).

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

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

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

Sans objet.

**Article Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Zone Uia, Ujc, Uis :

Sans objet.

Zone Uie :

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

**Article Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

2. Sur un même bâtiment, le nombre de couleurs sera réduit. Les effets de bariolage sont à proscrire. D'une manière générale, les façades recevront une teinte claire, les toits seront de teinte bleu nuit, gris anthracite ou vert foncé.

3. Les constructions devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la route départementale 164, qui associera harmonieusement bâti et végétal. Le sens de faitage des bâtiments implantés en bordure de la RN 164 ou de la RD 787 sera parallèle ou perpendiculaire à ces voies.

4. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles pourront également être fixées sur une structure indépendante du bâtiment ; dans ce cas, elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.

5. Les pré-enseignes commerciales sont soumises à déclaration en application de l'article 53 de la loi Barnier.

6. Clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le cas où une clôture serait souhaitée, elle répondra aux prescriptions suivantes :

- le long des voies et emprises publiques : hauteur maximale de 1,50 mètre, grille de couleur verte,
- en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive.

Le long de l'emprise de la voie ferrée, afin de garantir la sécurité des circulations ferroviaires et des personnes, il sera demandé obligatoirement de réaliser une clôture de type « défensif ».

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

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

**Article Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

3. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation : la norme étant d'une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Toutefois, l'autorité compétente pourra moduler cette prescription à la hausse ou à la baisse, suivant la spécificité et l'usage des constructions.



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

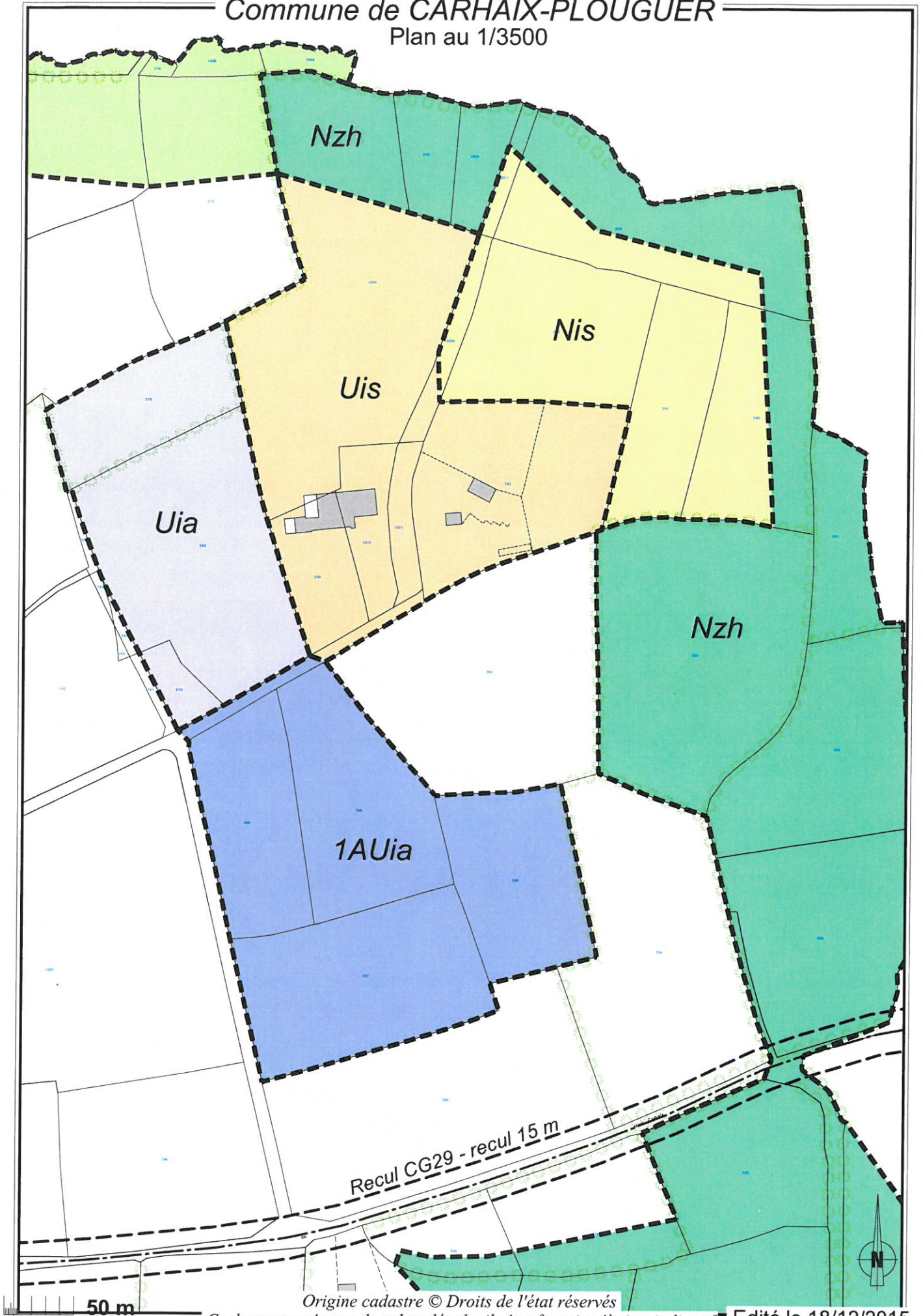
1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :  
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées (conformément au cahier de recommandation) de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.  
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain. Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie,  
Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.
3. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposés dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones tel que défini à l'article Ui 7 pour les installations classées.
4. En zone Uie, les éléments de paysages présents et identifiés aux documents graphiques, en limites de zone Uie seront préservés et renforcés.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Commune de CARHAIX-PLOUGUER

Plan au 1/3500



Origine cadastre © Droits de l'état réservés

Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif - Edité le 18/12/2015