

CARACTERE DU TERRITOIRE CONCERNE

Les zones à urbaniser, dites zones 1AUi sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone Ui, ou répondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Ces documents doivent être établis pour des ensembles fonciers d'une superficie suffisante, et approuvés par la Commune.

La vocation de chaque secteur de la zone AU est définie par un indice :

La zone 1AUi concerne le secteur d'extension d'urbanisation de la zone d'activités économiques de Kerovel.

- La zone 1AUia concerne le secteur d'extension de l'urbanisation de la zone d'activités économiques de Lann-Guinet.
- La zone 1AUic concerne le secteur d'extension de l'urbanisation de la zone commerciale de Lann-Guinet.

Certains terrains sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, qui définissent les principes d'aménagement et les programmes de construction à respecter. Les conditions d'application de ces dispositions sont détaillées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone 1AUi sont interdits :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sur la zone Ui.
- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone Ui mais susceptibles de compromettre un aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières futures du site à des fins urbaines.

En zone 1AUia et 1AUic sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- L'ouverture de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs, groupées et isolée ;
- Les aires de jeux et parc de loisirs ouverts au public ;

En zone 1AUia sont interdits :

- Les activités commerciales et de services non directement liés et nécessaires aux activités installations autorisées dans la zone (showroom).

En zone 1AUic sont interdits :

- Les activités artisanales et industrielles.

ARTICLE 1AUi 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

En zone 1AUi, sont admis, sous réserve que ne soient compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines, conforme en zone 1AUi à celle de la zone Ui :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'ils soient nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas. La reconstruction à l'identique, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications.).

En zone 1AUia et 1AUic, est autorisée :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement ;

En zone 1AUia, sont autorisées :

- Les activités artisanales, industrielles et tertiaires.
- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles respectent les normes de rejet dans l'environnement.
- Les constructions et installations à usage commercial, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de production industrielle ou artisanale et que la surface de plancher à usage commercial soit inférieure à 300m².

En zone 1AUic, sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage commercial et de service répondant aux besoins courants, sous réserve que la surface de plancher de chaque bâtiment soit comprise entre 300m² et 4500m².

Condition de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUi 3 - VOIRIE ET ACCES

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, en zone 1AUi, une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale. Dans les zones 1AUia et 1AUic la largeur minimum de la chaussée est rapportée à 3,50m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : répondant aux caractéristiques définis au point I ci-dessus.

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 l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sauf contraintes particulières.

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 ou, dans le cas de la zone 1AUi de Kerovel, à une station d'épuration privative implantée dans la zone UI.

En cas de rejet dans un réseau public, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, et si la nature des rejets le permet, 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 d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Eaux pluviales

Le terrain doit être aménagé afin d'intégrer dans la conception du projet l'infiltration et la gestion des eaux pluviales, dans le respect du règlement de gestion des eaux pluviales urbaines portée par l'agglomération. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet. Les aménagements réalisés sur le terrain devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

Le terrain doit être aménagé afin de limiter au maximum les débits évacués de la propriété. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une notice à ce sujet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement du surplus 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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il sera prévu un dispositif d'infiltration doublé ou non d'un dispositif de collecte. La capacité d'infiltration ou de collecte sera adaptée aux volumes d'eaux pluviales à récupérer.

Tout rejet au fossé fera l'objet d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR de 2014

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone 1AUi :

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies (publiques ou privées) et emprises publiques :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- Les autres constructions devront être implantées à au moins 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

En zone 1AUia et 1AUic : les constructions peuvent être implantées en limite de voie et emprise publique ou en recul d'au-moins 5,00m de ces limites, sous réserve de respecter la réglementation encadrant les activités autorisées dans la zone (ICPE).

Dans l'ensemble des zones :

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 15 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 25 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

En zones 1AUia et 1AUic :

Les constructions auront des volumes simples et adaptés aux activités qu'elles hébergent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement est interdit.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être masquées par des dispositifs adaptés.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

ARTICLE 1AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles (utilitaires et ceux du personnel) et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il en est de même du chargement et du déchargement des véhicules utilitaires.

En zone 1AUi : l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

En zone 1AUia et 1AUic, le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées. Les aires de stationnement peuvent être mutualisées entre les activités implantées. Elles doivent être paysagées, le recours à des matériaux perméables devra être privilégié.

ARTICLE 1AUi 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les sujets malades doivent être remplacés. Tout travaux (coupe, abattage, ...) est soumis à autorisation et pourra être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. En cas d'abattage d'arbre dûment autorisé, il devra être

compensé à 100% par la plantation ou le regarnissage sur site d'essences à potentiel écologique égal. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5.00m du pied des arbres constituant les haies bocagères à préserver, repérées au titre des éléments du paysage sur les planches graphiques du règlement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 200m² même incomplète de terrain non bâti.

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR de 2014