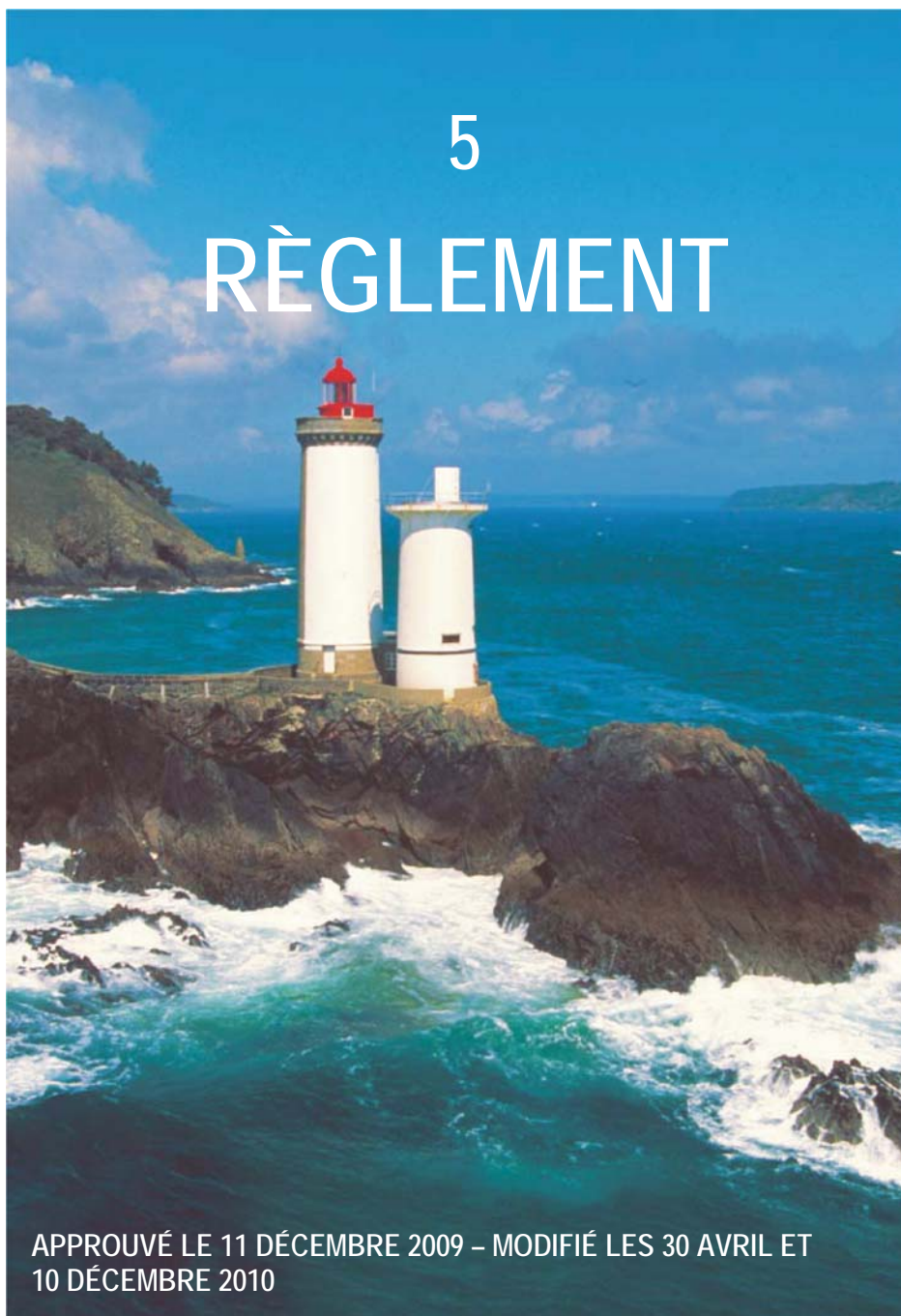


PLAN LOCAL D'URBANISME DE BREST MÉTROPOLE OCÉANE



TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES	16
ZONES URBAINES	17
ZONE UA	18
ZONE UB	32
ZONE UC	41
ZONE UD	50
ZONE UE	54
ZONE UGs	62
SECTEURS DE PLAN MASSE	67
UAp1 Avenue Georges Pompidou – Brest	68
UAp2 Ilot Saltash Plougastel-Daoulas	70
UAp3 Secteur de St Joseph - Brest	72
UAp4 Ilot François Guivarch Plougastel-Daoulas	75
UAp5 Place Saint Louis – Brest	77
UAp6 Ilot Petit Jardin Rue Anatole France Brest	79
UBpm3 Quartier de Pontanézen Brest	81
UBpm4 Quartier de Pontanézen Brest	84
UBpm5 Ilot de la Brasserie de Lambézellec Brest	87
UCpm1 Secteur de Kerargalet Gouesnou	89
UCpm2 Quartier de Pontanézen Brest	91
ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ	93
UZ 2 ZAC de la Cavale Blanche	94
UZ 3 ZAC de la Cavale Blanche dite du Questel	101
UZ 5 ZAC de Kergaracec 1	104
UZ 15 ZAC de l'ancienne Brasserie	107
UZ 16 ZAC extension de l'ancienne Brasserie	110
UZ 26 ZAC de l'Hermitage	112
UZ 30 ZAC de Mesnos	117
UZ 35 ZAC de Kergaradec 2	120
UZ 39 ZAC du Petit Kervao	123
UZ 40 ZAC de Kérébars	130
UZ 42 ZAC de l'Octroi – Pilier Rouge	133
UZ 44 ZAC Technopole Brest Iroise	135
UZ 47 ZAC du Vern	139
UZ 49 ZAC du Port de Commerce	142
UZ 50 ZAC multisite du Bourg de Saint Marc	161
UZ 54 ZAC Hautin Gaudry	164
UZ 55 ZAC du Parc d'Eole	169
UZ 57 ZAC de Kergaradec 3	174
UZ 58 ZAC de Menguen	183
UZ 59 ZAC de Saint Martin	188
UZ 61 ZAC du parc d'activités de l'Hermitage	192
UZ 62 ZAC de Prat Pip	195
UZ 63 ZAC de Saint Thudon	201
UZ 64 ZAC du parc d'activités de Lavallot Nord	207
UZ 65 ZAC de Pen Ar C'Hoat	211
PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT (P.A.P.A)	214
P.A.P.A. 1 Ilot de la Mairie à Gouesnou	215
P.A.P.A. 2 Coataudon à Guipavas	217
P.A.P.A. 3 Ty Menez à Plougastel-Daoulas	220
ZONE A URBANISER	222
ZONE AU	223
ZONE AGRICOLE	230
ZONE A	231
ZONES NATURELLES	237
ZONE NE	238
DOCUMENTS GRAPHIQUES NEg	244
ZONE NP	250
LEXIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	256

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES IMMEUBLES IDENTIFIÉS AU P.L.U. AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME : VOLUME 6.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES POUR LES ZAC : VOLUME 7

- ZAC DU PORT DE COMMERCE*
- ZAC DU PARC D'ACTIVITÉS DE L'HERMITAGE*
- ZAC DU PARC D'ACTIVITÉS DE LAVALLOT NORD*

TITRE 1

DISPOSITIONS

GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine – Brest métropole océane. Il s'applique également à la partie du domaine public maritime délimité sur les plans. Font exception les lotissements de plus de 10 ans qui ont maintenu leurs règles et qui figurent sur l'annexe graphique 4.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire défini à l'article 1 en présence d'un Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

1. Application des dispositions du Code de l'Urbanisme

1.1 Les dispositions impératives

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles :

- R.111-2 – salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 – conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 – respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 – respect du patrimoine urbain, naturel et historique, dans les zones non couvertes par la ZPPAUP.

Sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

1.2 Les dispositions générales

Outre les constructions, sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager :

L'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire de Bmo, conformément à la délibération du 26 octobre 2007 du Conseil de communauté.

Les travaux, installations et aménagements conformément aux articles L. 442-1, R. 421-18 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sur l'ensemble du territoire de Bmo, conformément à la délibération du Conseil de Communauté du 5 octobre 2007, et aux délibérations prises par chaque conseil municipal (Bohars : 27 septembre 2007, Guilers : 27 septembre 2007, Gouesnou : 6 décembre 2007, Guipavas : 4 octobre 2007, Le Relecq Kerhuon : 27 septembre 2007, Plougastel Daoulas : 11 octobre 2007, Plouzané : 1^{er} octobre 2007).

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans ces espaces boisés classés.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1.7 doit préalablement, conformément à l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Dispositions relatives à la loi 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

Il est fait application des articles L.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Toute opération de production neuve supérieure à 2000 m² de SHON comportera 50% de logements à coûts abordables*. Dans la zone de déficit en logements sociaux conventionnés, représentée graphiquement dans le rapport de présentation volume 3, les logements à coûts abordables* seront composés de 30% minimum de logements locatifs sociaux conventionnés et 20% de logements en accession à coûts abordables*, conformément au Programme Local de l'Habitat adopté le 14 Décembre 2007. Au Relecq-Kerhuon, les pourcentages appliqués seront de 40% de logements locatifs conventionnés et de 10% de logements en accession à coûts abordables*. En dehors de la zone de déficit en logements sociaux, les 50% de logements à coûts abordables* pour toute opération nouvelle de plus de 2000 m² de SHON seront composés de logements en accession à coûts abordables*.

Il peut être fait application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme qui précise « que le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'Habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'État,

- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques ».

La partie de la construction en dépassement (Mots rempl. L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 2002-VII) « n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».

La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'État et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

4. Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il doit être créé 1 place pour 70 m².

5. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont répertoriées dans les annexes écrites et graphiques 1, 2 et 3 du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Notamment la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du centre ville de Brest, créée par arrêté préfectoral de Région Bretagne le 11 juillet 2001.

6. Plan d'exposition au bruit au voisinage des aérodrômes (article L.147-1 du Code de l'Urbanisme)

Le Plan d'Exposition au Bruit concernant l'aérodrome de Brest/Guipavas a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 janvier 2006. Il figure à l'annexe graphique n° 5.

7. Vestiges archéologiques

Les périmètres archéologiques relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique sont délimités dans l'annexe graphique n° 4.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III et loi du 17/01/2001 relative à l'archéologie, modifiée par la loi 2003-707 du 01/08/2003) qui s'applique à l'ensemble du territoire communautaire, résumée par « Toute

découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 Rennes Cedex – tel. : 02.99.84.59.00).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communautaire, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- décret 86.192 du 5 février 1986 : « Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie »,
- article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

8. Périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, sont reportés dans les annexes quand il y a lieu :

8.1 Les Zones d'Aménagement Concerté, qui figurent sur l'annexe graphique n° 4.

8.2 Les périmètres de préemption

- le droit de préemption simple de l'article L.211-1 est institué sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser (U et AU) du territoire communautaire,
- le droit de préemption renforcé de l'article L.211-4 est institué sur deux zones situées sur la commune de Brest : les quartiers de Recouvrance et de Saint-Martin. Les périmètres figurent en annexe du dossier du PLU.

8.3 Les zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département, instituées en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme

Ils sont reportés dans l'annexe graphique n° 4.

8.4 Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels des programmes d'aménagement d'ensemble ont été approuvés (article L.332-9)

La liste figure sur l'annexe graphique n° 4.

8.5 Les périmètres dits « périmètres d'études » à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en application de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme

8.6 Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres

Dans ces périmètres représentés dans les annexes graphiques et dans l'annexe volume 1, il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n° 92-1144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

9. Règles spécifiques aux lotissements

S'ajoute aux règles du Plan Local d'Urbanisme, la règle d'urbanisme des lotissements dès lors qu'elle est toujours en vigueur conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements de plus de dix ans ayant demandé le maintien des règles figurent à l'annexe graphique n° 4.

10. Sursis à statuer

Les articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique (article L.111-9), ou déclarée d'utilité publique (article L.421-4).

Un sursis à statuer peut également être opposé en application des articles L.111-10, L.123-6, L.313-2 du Code de l'Urbanisme.

11. Zones interdites au camping et stationnement des caravanes

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-38, R 111-39, R 111-41 et R 111-42 du Code de l'Urbanisme.

12. Zones de publicité retreinte et de publicité élargie

En application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'Environnement, a été institué par arrêté préfectoral n° 2003/09/79 du 4 août 2003, un règlement spécial intercommunal de publicité, enseignes et

préenseignes, sur le territoire des communes de Bohars, Brest, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Plouzané et Le Relecq-Kerhuon. La commune de Plougastel-Daoulas dispose de son propre règlement pris par arrêté municipal le 21 août 1995.

Ils sont repris dans l'annexe graphique n° 6 et l'annexe écrite, volume 1.

13. Règles de réciprocité en zone agricole

Se superpose aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

14. Code de la voirie routière fixant les dimensions maximales des saillies

En application de l'article L.112-5 du Code de la Voirie Routière, aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. En application de l'article R.112-3 du Code de la voirie routière, des arrêtés portant règlement de voirie peuvent fixer le cas échéant les dimensions maximales des saillies autorisées.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Zones naturelles et zones urbaines

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

Sont classés en :

Zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par la lettre « U » :

- **UA** zone urbaine dense et agglomérée des centres ville et bourgs,
- **UB** zone à dominante d'habitat collectif,
- **UC** zone mixte à dominante d'habitat individuel,
- **UD** zone affectée au domaine public des armées,
- **UE** zone à vocation dominante d'activités économiques,
- **UG** zone affectée aux établissements sportifs et de loisirs,

Zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la communauté urbaine destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées au plan de zonage par un sigle commençant par les lettres « AU » :

- **AUe** zone d'urbanisation future à vocation économique,
- **AUh** zone d'urbanisation future à dominante habitat,
- **AUI** zone destinée au camping/caravanning/aires d'accueil des gens du voyage,
- **AUg** zone d'urbanisation future pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les zones 1AU sont immédiatement urbanisables sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les zones 2AU sont urbanisables après modification ou révision du PLU.

Zones agricoles et aquacoles, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles sont repérées par la lettre « A ».

Zones naturelles et forestières, les secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre « N » :

- **NP** zone naturelle protégée,
- **NE** zone naturelle « environnement ».

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées dans le titre 2 du présent règlement.

2. Dispositions complémentaires aux zones

2.1 Espaces Boisés Classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités sur les documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 Éléments d'Intérêt Paysager et bâtiments protégés

Ils sont localisés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions pour les immeubles repérés sont dans le volume 6.

2.3 Emplacements réservés

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux plans de zonage.

2.4 Risques technologiques

Les secteurs faisant l'objet de protection particulière concernant les risques technologiques (loi du 22 juillet 1987 relative aux risques majeurs, directive SEVESO I du 24 juin 1982, remplacée par la directive SEVESO II du 9 décembre 1996) sont repérés au document graphique n°2 par les périmètres :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire

Dans chacun de ces périmètres, une réglementation particulière vient limiter restrictivement les dispositions courantes applicables dans les zones du Plan Local d'Urbanisme. Cette réglementation s'applique également sur les polygones d'isolement autour des installations à risques de la Marine.

2.5 Dispositions relatives à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

2.6 Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle...) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Tout projet de construction doit intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

Des dispositions différentes des titres 2 et 3 du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur implantation, à leur hauteur, à la densité ou aux linéaires commerciaux, ou toute activité, peuvent être admises, pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés ou occupés par des personnes handicapées. La preuve de l'utilisation effective de la construction, bénéficiant des dispositions particulières du présent article, par une personne handicapée, doit être apportée par tout moyen lors du dépôt de la demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

2.7 Interdiction des constructions et installations le long des autoroutes, routes express et des déviations en dehors des espaces urbanisés des communes

En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m 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 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

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 d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de construction existante.

La mise en conformité du document d'urbanisme par rapport aux dispositions de l'article L.111-1-4 a été faite en 1997 sur des bases explicitées dans le rapport de présentation.

2.8 Reculs des constructions par rapport aux routes départementales, hors agglomération

Des marges de reculs des constructions nouvelles par rapport aux voies départementales sont inscrites sur les documents graphiques, eu égard à la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général :

- pour les voies de catégorie 1, le recul est de 35 m par rapport à l'axe de la voie ; cette distance pouvant être réduite à 25 m pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation,
- pour les voies de catégorie 2, le recul est de 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Dans ces marges de recul, peuvent toutefois être autorisés des parkings paysagers.

2.9 Stationnements

Conditions générales de réalisation

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-5 et R.111-6 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées

et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Par tranche de 50 places de stationnement, la réalisation d'une place « handicapé » est obligatoire (3,30 x 5,00 m). Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Modalités d'application

- le calcul d'une place de stationnement s'effectue sur la base de 12,5 m² par place (5 m sur 2,50 m). En cas de stationnement longitudinal, le calcul s'effectue sur la base de 5m par 2 m,
- les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules,
- pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations,
- le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier inférieur si la décimale est \leq à 0,5 et au nombre entier supérieur si la décimale est $>$ à 0,5,
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est recommandé de prévoir des aires de stationnement pour les autocars et/ou véhicules utilitaires.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m à partir de l'accès du terrain, support de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

S'il justifie de ne pouvoir mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu de verser la participation.

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

2.10 Urbanisme commercial

Les dispositions particulières relatives à l'urbanisme commercial applicables selon les zones du PLU sont définies dans le titre 2 du présent règlement.

Les dispositions et prescriptions générales suivantes relatives à l'urbanisme commercial s'appliquent quelque soit la zone du PLU. Elles s'appliquent qu'il s'agisse de création d'un bâtiment commercial, de modification d'un bâtiment existant ou d'un changement d'enseigne commerciale.

Les surfaces de vente minimales visées dans le document A ci-après ne s'appliquent pas dans le cas de la réutilisation de locaux existants d'une surface inférieure et n'ayant pas la possibilité réglementaire d'atteindre les seuils fixés.

Implantation des commerces et services assimilés

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol à usage de commerces et services assimilés dans les zones UA, UB, UC, UE, 1AU, et Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) sous réserve du respect des dispositions s'appliquant à ces usages pour chacune des zones. Des pôles et secteurs commerciaux aux règles d'implantations spécifiques définis ci-après et représentés sur le document graphique n°3 peuvent se superposer à ces zones.

Afin d'assurer l'adaptation des commerces et services assimilés interdits existants :

- les réutilisations et les modifications à usage de commerces et services assimilés interdits[▲] des locaux de commerces et services assimilés interdits[▲] préexistants en activité ou fermés depuis moins de 3 ans sont admises à condition que la dernière affectation ait été un commerce ou service assimilé interdit[▲],
- les extensions de commerce et services assimilés interdits[▲] existants ou fermés depuis moins de 3 ans sont admises à condition que la dernière affectation ait été un commerce ou service assimilé interdit[▲], dans la limite de 15% maximum de sa surface de vente* sans dépasser le seuil de 300m² sous réserve de respecter les seuils maximums spécifiques de ce type de pôle.

Droit acquis des propriétaires de locaux commerciaux ou titulaires de baux et fonds commerciaux

Les titulaires d'une autorisation d'exploitation commerciale valide bénéficient d'un droit à relocalisation, sur des surfaces de vente identiques en cas de projets

[▲] Voir document B : liste des commerces et services assimilés interdits.

d'aménagement publics nécessitant un déplacement de l'enseigne. Ce droit à relocalisation s'exerce durant un délai maximal de 3 ans.

L'installation de commerces isolés, hors pôles urbanisés et tout particulièrement en rase campagne, guidée par une logique dominante de captage de flux, est exclue. L'existence d'un commerce ou service assimilé* dans une situation de ce type ne pourra être retenue comme argument pour le développement d'une zone au-delà d'une adaptation du commerce existant pour ses besoins propres, dans la limite de 15% maximum de sa surface de vente* sans dépasser le seuil de 300 m².

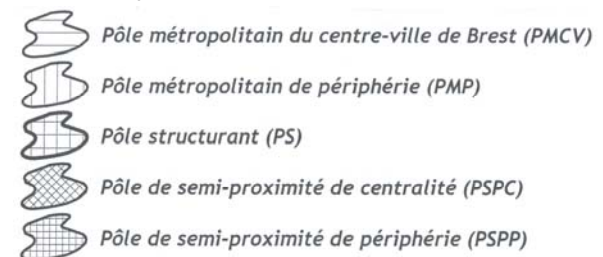
Équipements cinématographiques

La création d'équipements cinématographiques est uniquement autorisée dans les pôles et secteurs suivants :

- pôle métropolitain du centre-ville de Brest,
- pôles structurants,
- secteurs de commerce incité.

Règles applicables aux pôles commerciaux

Les pôles commerciaux identifiés dans le rapport de présentation sont représentés sur le document graphique n°3 par les symboles suivants :

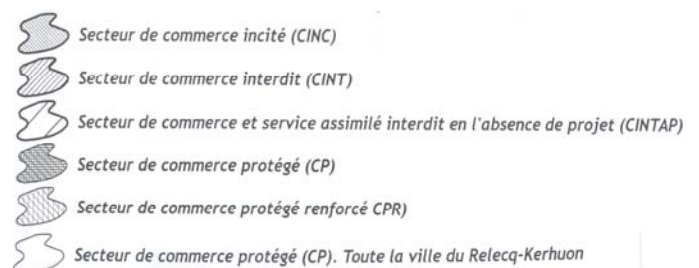


Les pôles commerciaux disposent de règles spécifiques reprises dans les documents A et B ci-après, qui viennent compléter ou supplanter les règles générales d'implantation et de mutation définies ci-dessus.

Le « tableau des formats autorisés » (document A), fixe les limites de seuils de surface de vente* maximums et, le cas échéant, de seuils de surface de vente* minimums autorisés dans chaque type de pôle. Le « tableau des codes NAF (Nomenclature des Activités Françaises) interdits » (document B), fixe les listes des activités interdites dans certains de ces pôles.

Règles applicables aux secteurs commerciaux

Les secteurs commerciaux identifiés dans le rapport de présentation sont représentés sur le document graphique n°3.



Les secteurs commerciaux disposent de règles spécifiques, qui viennent compléter ou supplanter les règles générales d'implantation et de mutation définies ci-dessus.

Secteurs de commerce protégé, les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et services assimilés* en logements sont interdites.

Secteurs de commerce protégé renforcé, les transformations des locaux en rez-de-chaussée à usage de commerce et services assimilés* en logements, en banques, assurances, mutuelles et agences immobilières sont interdites.

Secteurs de commerce interdit, toute implantation, création ou changement de destination de local à usage de commerce de détail, de certaines activités ou artisanat commercial est interdit, conformément à la liste des codes NAF interdits énoncée dans le document B ci-après.

Secteurs de commerce et services assimilés interdits en l'absence de projet, toute implantation, création ou changement de destination de local à usage de commerces ou autre service assimilé* est interdit, conformément à la liste des codes NAF énoncée dans le document B ci-après.

L'interdiction pourra éventuellement être levée, dans le cadre d'une modification du PLU, sous réserve de la production d'une étude et d'un schéma d'aménagement compatible avec les orientations et principes d'aménagement du territoire et de développement durable définis dans le volume 3 du rapport de présentation.

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURE

Conformément à l'article L.123-1, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R.421-15, R.421-18 et R.421-29 du Code de l'Urbanisme. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.

Les règles et servitudes définies par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

DOCUMENT A : TABLEAU DES FORMATS AUTORISÉS								
Niveaux de fonctions Commerciales des pôles	PROXIMITÉ		SEMI-PROXIMITÉ		STRUCTURANT	METROPOLITAIN		
	Tissu urbain (centres-villes et quartiers d'habitation)	Centralité	Périphérie	Centralité uniquement	Centre-ville de Brest	Kergaradec- Hermitage (périphérie)	Froulven (périphérie)	
Caractéristiques de la localisation	Tout type de commerces et services assimilés autorisés	Tout type de commerces et services assimilés autorisés	Pôle spécialisé : Voir liste des codes NAF correspondante	Tout type de commerces et services assimilés autorisés	Tout type de commerces et services assimilés autorisés*	Pôle spécialisé : Voir liste des codes NAF correspondante	Pôle spécialisé : Voir liste des codes NAF correspondante	
Typologie des commerces et services assimilés autorisés/interdits								
Surfaces de vente minimales			300m ²			500m ²	500m ²	
Surfaces de vente maximales								
Grandes et moyennes surfaces alimentaires (GMSA)**	2200m ²		3200m ²	10000m ²	10000m ²	10000m ²	X	
Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GMSS)** (règle générale)	1000m ²		1000m ²	1000m ²				
GMSS Bricolage**	1000m ²		2000m ²	2500m ²				
GMSS Jardinage**	1000m ²		2000m ²	2500m ²				
GMSS Bricolage-jardinage**	2000m ²		4000m ²	5000m ²				
GMSS Meubles**	1000m ²		2000m ²	2500m ²				
FORMATS EXCEPTIONNELS (PAS DE SEUIL MAXIMAL)								

*normés dans le secteur de commerce protégé renforcé

** Les codes NAF correspondant sont identifiés dans les listes de code NAF (cf. Lexique)

GMSA : Grandes et Moyennes Surfaces Alimentaires

GMSS (règle générale) : Grandes et Moyennes surfaces spécialisées dans un type de biens hors magasins de bricolage, jardinage, et de vente de meubles

GMSS Bricolage : Grandes et Moyennes surfaces spécialisées dans la vente de détail de biens de bricolage

GMSS Jardinage : Grandes et Moyennes surfaces spécialisées dans la vente de détail de biens de jardinage

GMSS bricolage-jardinage : Grandes et Moyennes surfaces spécialisées dans la vente de détail de biens de bricolage et de jardinage

GMSS Meubles : Grandes et Moyennes surfaces spécialisées dans la vente de produits d'ameublement

DOCUMENT B : LISTE DES COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES INTERDITS – TABLEAU DES CODES NAF (par type de pôle commercial et secteurs)						
Codes NAF	Libellé des codes NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie	Pôle métropolitain Kergaradec Hermitage	Pôle métropolitain du Frotven	Secteurs de commerce interdit	Secteurs de commerce et services assimilés interdits en l'absence de projet
10.13B	Charcuterie	X	X	X	X	X
10.71A	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche	X	X	X	X	X
10.71B	Cuisson de produits de boulangerie	X	X	X	X	X
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	X	X	X	X	X
10.71D	Pâtisserie	X	X	X	X	X
45.11Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers			X	X	X
45.19Z	Commerce d'autres véhicules automobiles			X	X	X
45.20A	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers			X		X
45.20B	Entretien et réparation d'autres véhicules automobiles			X		X
45.32Z	Commerce de détail d'équipements automobiles			X	X	X
45.40Z	Commerce et réparation de motocycles			X		X
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés		X	X	X	X
47.11B	Commerce d'alimentation générale (SV < à 120m²)	X	X	X	X	X
47.11C	Supérettes (SV entre 120 et 400m²)	X	X	X	X	X
47.11D	Supermarchés (SV entre 400 et 2500m²)		X	X	X	X
47.11E	Magasins multi-commerces (SV entre 400 et 2500m²)		X	X	X	X
47.11F	Hypermarchés (SV > à 2500m²)			X	X	X
47.19A	Grands magasins (SV > à 2500m²)		X	X	X	X
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé		X	X	X	X
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé			X	X	X
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé		X	X	X	X
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé			X	X	X
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé				X	X
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé				X	X
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé		X sauf éqpt de la maison	X sauf éqpt de la maison	X	X
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)		X	X	X	X
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grande surfaces (400 m² et plus)				X	X

Codes NAF	Libellé des codes NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie	Pôle métropolitain Kergaradec Hermitage	Pôle métropolitain du Froutven	Secteurs de commerce interdit	Secteurs de commerce et services assimilés interdits en l'absence de projet
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé				X	X
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé				X	X
47.59A	Commerce de détail de meubles				X	X
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer				X	X
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé				X	X
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé			X	X	X
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé		X	X	X	X
47.72A	Commerce de détail de la chaussure		X	X	X	X
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage	X	X	X	X	X
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé		X	X	X	X
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé		X	X	X	X
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin				X	X
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	X	X	X	X	X
47.78A	Commerces de détail d'optique	X	X	X	X	X
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles			X	X	X
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers		X sauf éqpt de la maison	X sauf éqpt de la maison	X	X
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin			X sauf éqpt de la maison	X	X
55.10Z	Hôtels et hébergement similaire			X	X	X
55.20Z	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée			X	X	X
56.10A	Restauration traditionnelle	X				X
56.10B	Cafétérias et autres libres-services					X
56.10C	Restauration de type rapide					X
56.21Z	Services des traiteurs	X	X	X	X	X
56.30Z	Débits de boissons	X	X	X	X	X
59.14Z	Projection de films cinématographiques	X	X	X	X	X
77.22Z	Location de vidéocassettes et disques vidéo	X	X	X	X	X
77.29Z	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques			X		X
92.00Z	Organisation de jeux de hasard et d'argent	X	X	X	X	X
93.11Z	Gestion d'installations sportives	X	X	X	X	X

Codes NAF	Libellé des codes NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie	Pôle métropolitain Kergaradec Hermitage	Pôle métropolitain du Frouvent	Secteurs de commerce interdit	Secteurs de commerce et services assimilés interdits en l'absence de projet
93.13Z	Activités des centres de culture physique		X	X	X	X
93.21Z	Activités des parcs d'attraction et parcs à thème	X	X	X	X	X
93.29Z	Autres activités récréatives et de loisirs	X	X	X	X	X
95.11Z	Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques		X	X		X
95.12Z	Réparation d'équipements de communication		X	X		X
95.21Z	Réparation de produits électroniques grand public		X	X		X
95.22Z	Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin		X	X		X
95.23Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir	X	X	X	X	X
95.24Z	Réparation de meubles et d'équipements du foyer		X	X		X
95.25Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	X	X	X	X	X
95.29Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	X	X	X		X
96.01B	Blanchisserie-teinturerie de détail	X	X	X	X	X
96.02A	Coiffure	X	X	X	X	X
96.02B	Soins de beauté	X	X	X	X	X
96.03Z	Services funéraires	X	X	X		X
96.04Z	Entretien corporel	X	X	X	X	X
47.91A	Vente à distance sur catalogue général			X	X	X
47.91B	Vente à distance sur catalogue spécialisé			X	X	X
46.15Z	Intermédiaire du commerce en meuble, articles de ménage et quincaillerie			X	X	X
45.31Z	Commerce de gros d'équipements automobiles			X		X
46.22Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fleurs et plantes			X		X
46.23Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'animaux vivants			X		X
46.24Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de cuirs et peaux			X		X
46.31Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fruits et légumes			X		X
46.32A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de viandes de boucherie			X		X
46.32B	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits à base de viande			X		X
46.32C	Commerce de gros (commerce interentreprises) de volailles et gibier			X		X
46.33Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits laitiers, œufs, huiles et matières grasses comestibles			X		X
46.34Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de boissons			X		X
46.35Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits à base de tabac			X		X
46.36Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de sucre, chocolat et confiserie			X		X
46.37Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de café, thé, cacao et épices			X		X
46.38A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de poissons, crustacés et mollusques			X		X
46.38B	Commerce de gros (commerce interentreprises) alimentaire spécialisé divers			X		X
46.39A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits surgelés			X		X

Codes NAF	Libellé des codes NAF	Pôles de semi-proximité de périphérie	Pôle métropolitain Kergaradec Hermitage	Pôle métropolitain du Frountven	Secteurs de commerce interdit	Secteurs de commerce et services assimilés interdits en l'absence de projet
46.39B	Commerce de gros (commerce interentreprises) alimentaire non spécialisé			X		X
46.41Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de textiles			X		X
46.42Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'habillement et de chaussures			X		X
46.43Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'appareils électroménagers			X		X
46.44Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de vaisselle, verrerie et produits d'entretien			X		X
46.45Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de parfumerie et de produits de beauté			X		X
46.46Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits pharmaceutiques			X		X
46.47Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de meubles, de tapis et d'appareils d'éclairage			X		X
46.48Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'articles d'horlogerie et de bijouterie			X		X
46.49Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres biens domestiques			X		X
46.51Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'ordinateurs, d'équipements informatiques périphériques et de logiciels			X		X
46.52Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de composants et d'équipements électroniques et de télécommunication			X		X
46.61Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel agricole			X		X
46.62Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de machines-outils			X		X
46.63Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de machines pour l'extraction, la construction et le génie civil			X		X
46.64Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de machines pour l'industrie textile et l'habillement			X		X
46.65Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de mobilier de bureau			X		X
46.66Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres machines et équipements de bureau			X		X
46.69A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique			X		X
46.69B	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers			X		X
46.69C	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements divers pour le commerce et les services			X		X
46.71Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de combustibles et de produits annexes			X		X
46.72Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de minerais et métaux			X		X
46.73A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de bois et de matériaux de construction			X		X
46.73B	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'appareils sanitaires et de produits de décoration			X		X
46.74A	Commerce de gros (commerce interentreprises) de quincaillerie			X		X
46.74B	Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures pour la plomberie et le chauffage			X		X
46.75Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits chimiques			X		X
46.76Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres produits intermédiaires			X		X
46.77Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) de déchets et débris			X		X
46.90Z	Commerce de gros (commerce interentreprises) non spécialisé			X		X

TITRE 2

DISPOSITIONS

PARTICULIERES

APPLICABLES

A CHACUNE

DES ZONES

ZONES URBAINES

LA ZONE UA correspond à une zone à la morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique des tissus ordonnés des centres ville et bourgs.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux parties agglomérées, en général anciennes, de la ville ou des bourgs. Les fonctions centrales doivent y être confortées, en accueillant de l'habitat, des activités, des commerces, des services et des équipements qui structurent ce rôle central.

Les bâtiments y sont construits en ordre continu ou de façon moindre en ordre discontinu, sous forme de collectifs ou d'individuels dont l'aspect s'apparente à « la maison de ville ».

Elle présente des morphologies relativement homogènes par secteurs, caractérisées par une certaine densité et une implantation du bâti à l'alignement. La différence entre les secteurs s'établit notamment par la hauteur des constructions qui est définie par l'indice annexé à la zone UA et qui correspond à la morphologie urbaine du secteur.

Afin de préserver et conforter les caractéristiques morphologiques des quartiers et bourgs, la zone UA est découpée en quatre secteurs :

- **UA7** correspond à l'hyper-centre, présentant un front urbain continu, et des îlots fermés denses,
- **UA5** correspond à un tissu central moins dense en îlots fermés ou semi-ouverts, présentant des rues très structurées,
- **UA4** correspond à un tissu urbain mixte, moyennement dense, tissu ancien de faubourgs ou à des îlots traditionnels de centre-bourg.
- **UA3** correspond à un tissu aggloméré peu dense s'apparentant à de l'individuel en bande, avec un parcellaire de taille et de forme hétérogènes.

Sur la zone du Plateau des Capucins qui comporte notamment les anciens ateliers de l'Arsenal, un cinquième secteur a été défini, le **secteur UA Capucins** qui correspond à un secteur mixte affecté à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions de la zone UA sont applicables à ce secteur à l'exception de certains articles qui prescrivent des règles spécifiques.

Les dispositions et prescriptions générales relatives à l'urbanisme commercial sont définies dans le titre 1 « dispositions générales » à l'article 3 alinéa 2.10 du présent règlement.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE UA – ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
2. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
4. Dans le secteur Z1 :
 - les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
 - les établissements recevant du public toutes catégories,
 - les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
 - les nouvelles constructions à usage d'habitation,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les nouvelles aires de stationnement,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».
5. Dans le secteur Z2 :
 - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
 - les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
 - les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - les nouvelles aérogares,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
6. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE UA – ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.
2. Dans le secteur Z1 :
 - tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
3. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
 - les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5ème catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UA – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur **UA Capucins**, aucune rampe ne peut déboucher sur un accès voirie si elle présente sur cinq mètres, mesurés horizontalement depuis l'alignement vers l'intérieur du fonds sur lequel elle se trouve, une pente supérieure à 5% par rapport à l'horizontale.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Dans le secteur **UA Capucins**, les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 3 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE UA – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans le secteur **UA Capucins**, le plafond de débit de fuite n'est pas règlementé.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connues ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. **Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UA – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque les terrains* ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement eaux usées, les terrains doivent avoir une surface au minimum égale à 800 m² pour permettre la réalisation des ouvrages d'assainissement non collectifs. En cas de division, chaque terrain doit avoir une surface minimum égale à 800 m².

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Dans les cas particuliers de réhabilitation et d'extension du bâti existant ou de construction neuve dans un secteur dense, sur des terrains de faible superficie, l'implantation d'une filière compacte est possible. Dans ce cas, la surface du terrain peut être inférieure à 800 m² tout en réservant une surface strictement disponible pour l'implantation des ouvrages d'assainissement.

Il est à noter que les filières compactes ne sont autorisées que pour des habitations de 3 chambres maximum et non situées à proximité de zones à usage sensible de l'eau.

Pour les constructions neuves, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter des distances minimales de 3 ml par rapport aux limites de propriété et de 5 ml par rapport aux habitations, sauf impossibilité technique démontrée.

La surface réservée aux ouvrages d'assainissement non collectif doit être enherbée et dépourvue de toutes autres plantations et de zone de roulement.

ZONE UA – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES * ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* ou en fonction des marges de recul* dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.
2. Si les constructions situées du même côté de la voie ne sont pas implantées à l'alignement ou si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :
 - soit avec le même recul par rapport à l'alignement si les constructions voisines ont un recul uniforme,
 - soit en choisissant une distance de recul identique à l'une des constructions voisines si celles-ci ont des reculs différents.

Toutefois la continuité visuelle doit être assurée au ras de l'alignement par l'édification d'une clôture.

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit à l'alignement. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.130-1 ou du L.123-1-7, une tolérance pour l'implantation de l'extension, de plus ou moins 2 m par rapport à l'existant, est admise,
 - l'extension d'une construction protégée au titre du L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme peut se faire soit en conservant un recul identique à

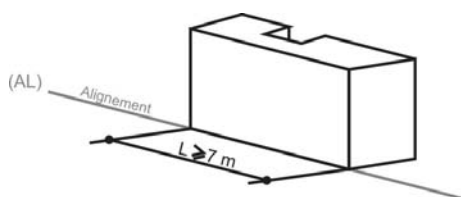
l'existant, soit à une distance maximale de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,

- la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographiques si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire, peut se faire en respectant les règles énoncées à l'article UA 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

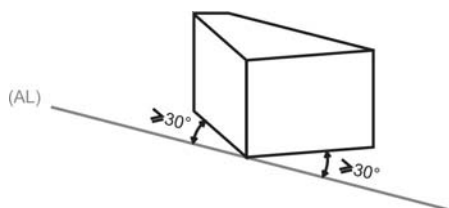
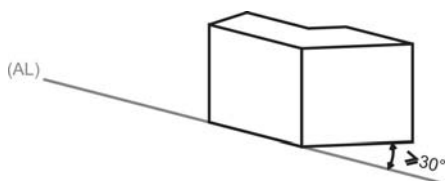
Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux* et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; à 0,80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

Dans le secteur **UA Capucins**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait en application des règles suivantes :

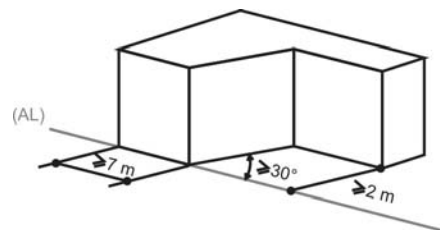
- si une construction comporte une façade à l'alignement, sa longueur doit au moins être de 7 m. Toutefois ce minimum n'est pas exigible le long de tout côté rectiligne du fonds considéré, lorsque ce côté à une longueur inférieure à 15 m.



- si une construction comporte sur l'alignement une arête entre deux façades dont l'une au moins n'est pas à l'alignement, l'angle formé depuis cette arête devra être supérieur ou égal à 30°.

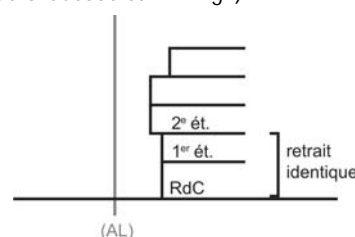


- dans les autres cas, la distance d'un point de construction par rapport à l'alignement ne peut être inférieure à 2 m.



Les constructions devront respecter les règles suivantes :

- sur une profondeur de 2 m depuis la limite de l'espace public, l'alignement ou le recul du nu de la façade ou partie de façade devra être identique sur les deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage)



Les saillies de construction autorisées sur le domaine public sont les encorbellements, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux et plus généralement les ouvrages de tous matériaux, dès lors que la profondeur horizontale de leur débord est au plus égale à :

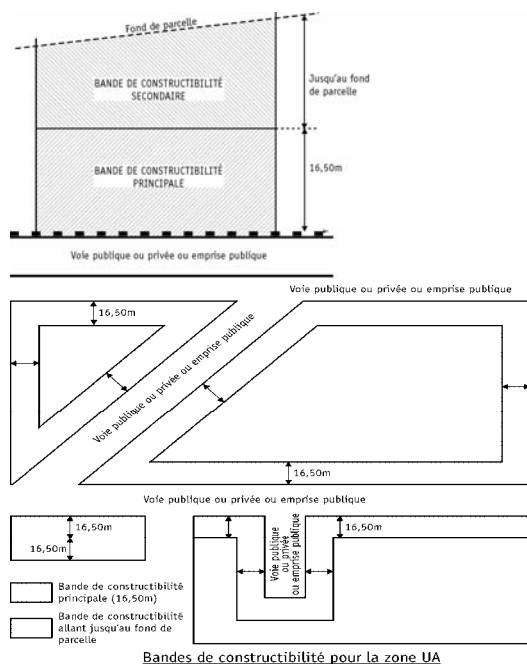
- 0,20 m s'ils sont situés à une hauteur inférieure à 3 m,
- 0,80 m si la hauteur est comprise entre 3 et 5 m,
- 3 m si la hauteur est supérieure à 5 m et que le document graphique « plan des plafonds et débords » ci-après l'autorise.

ZONE UA – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans la bande de constructibilité principale, les constructions doivent au moins être implantées sur une limite séparative latérale* et peuvent être implantées en fond de parcelle. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de la limite séparative latérale et du fond de parcelle.
2. Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle*, dans le respect de la hauteur* fixée à l'article 10 de cette zone, soit en retrait en respectant une distance au

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse de la construction.



3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

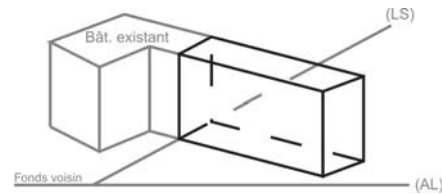
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130-1 ou les vues dès qu'elles figurent sur les documents graphiques, une tolérance pour l'implantation de l'extension de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant est possible,
- la construction, si la configuration du terrain d'assiette est irrégulière ou atypique, peut s'implanter en cas de retrait à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons dans une limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

Dans le secteur **UA Capucins**, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait :

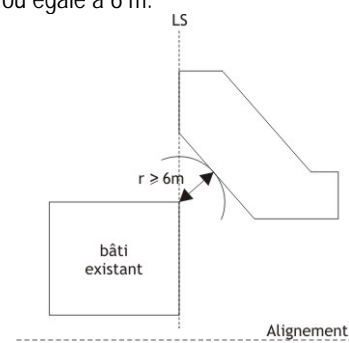
Si le fonds voisin ne comporte pas de construction, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait en respectant une distance au moins égale à 3 m.

Si le fonds voisin comporte une construction en limite séparative, l'implantation des constructions doit :

- soit s'inscrire dans le gabarit du pignon voisin, avec une tolérance de dépassement de 2 m mesurés horizontalement et 3 m mesurés verticalement,



- soit être telle que la distance horizontale de tout point de la construction à tout point de la construction sur le fonds voisin soit supérieure ou égale à 6 m.



ZONE UA – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non jointives, exception faite des saillies traditionnelles*, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale aux deux tiers de la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé en tout point de la construction, avec un minimum de 4 m.
2. Si un des bâtiments a une hauteur inférieure à 4 m, c'est la hauteur de ce bâtiment qui se substitue aux 4 m pour la définition de la distance minimale entre bâtiments.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
 - des raisons topographiques ou la configuration atypique du terrain.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans une limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

Dans le secteur **UA Capucins**, il n'est pas fixé de règles.

ZONE UA – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol* est limitée à 70 % de la surface du terrain*, support de l'opération.
2. Dans le secteur commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, pour l'extension ou la création de commerces, il n'est pas fixé de règles de limite d'emprise au sol.
3. Dans le cas d'extension ou de modification des bâtiments à usage d'activités existantes, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
5. En cas de construction sur dalle, l'emprise au sol pourra être augmentée jusqu'à la totalité de la surface de la parcelle, sous réserve d'intégration à l'environnement bâti existant à condition que la dalle soit aménagée et accessible aux habitants. Les coefficients d'emprise fixés aux paragraphes ci-dessus restent applicables pour les bâtiments situés sur cette dalle.

ZONE UA – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur* maximale et le nombre maximum de niveaux*, qui s'appliquent concomitamment :

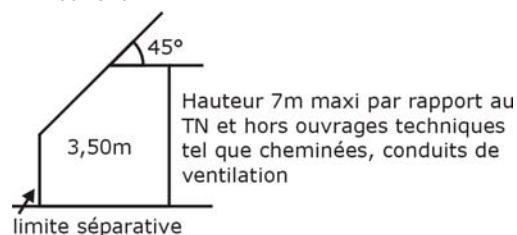
1. Dans la bande de constructibilité principale, de 16,50 m, les hauteurs maximales à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse des constructions sont :

Secteur	UA7	UA5	UA4	UA3
Hauteur maximale	21 m	15 m	12 m	9 m
Nombre maximum de niveaux	7 niveaux R + 6	5 niveaux R + 4	4 niveaux R + 3	3 niveaux R + 2

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services dans les secteurs de commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, ne peut être inférieure à 3,50 m. Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport à la côte la plus basse du sol naturel. En cas de création de rez-de-chaussée commerciaux, les hauteurs maximales définies dans le tableau ci-dessus peuvent être augmentées d'1m maximum.

2. Modalités d'application pour les terrains en déclivité :
 - dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'espace public ou la voie de desserte comme indiqué dans le croquis du lexique,
 - dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction, par séquence de 20 m. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou la voie de desserte (cf. croquis dans le lexique).
3. Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m au faitage et doit s'inscrire dans le gabarit suivant :



4. La hauteur maximale des constructions annexes* est limitée à 3,50 m au faitage* ou à l'acrotère de terrasse*.
5. A Brest, en contrebas de la rive sud du boulevard Gambetta, la hauteur des constructions ne doit pas excéder le niveau du boulevard, y compris place de la gare ou les constructions nouvelles ne devront pas dépasser la hauteur du muret.
6. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
7. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, peut se faire en conservant la hauteur actuelle ;
 - pour les constructions existantes, dotées soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture inférieure à 10°, un niveau aménageable supplémentaire, pourra être autorisé avec la création d'une toiture non plate.

Dans le secteur **UA Capucins**, la hauteur des constructions est définie dans le document graphique « plan des plafonds et débords » ci-après. Les cotes NGF définissent des plans horizontaux, « plafonds » des constructions. Toutefois un dépassement d'au plus 5 m au-dessus du plafond concerné pourra être autorisé lorsque la surface cumulée des projections horizontales des constructions hors plafond n'excède pas 10% de la surface de l'îlot.

ZONE UA – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions environnantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Façades ordonnancées

Les constructions et les ensembles figurés au plan de zonage, par le symbole WWWWWWWW doivent conserver une unité de structure et de composition architecturale, notamment dans la volumétrie et la composition des façades.

Ces règles concernent les ensembles ordonnancés anciens dont le croquis ci-dessous donne un aperçu :



A titre d'exemple :

Typologie de l'existant :

- toiture zinc,
- R+ 2, R+ 3 en règle générale,
- 4 à 6 travées de fenêtres,
- encadrement pierre – volets bois,
- fenêtres double carré environ,
- linteaux droits ou cintrés.

2. Toitures

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

3. Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

4. Clôtures

4.1 Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes, ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées.

Pour l'aspect de la clôture ou le choix des matériaux, on pourra utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut de la clôture sera de préférence droit,
- les redans seront privilégiés en cas de voirie en pente,
- les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Les murs de soutènement* doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

4.2 Sont interdits

- les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- les dispositifs à lames horizontales posées à clin,
- les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

4.3 Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. En cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,00 m. Les coffrets devront être intégrés dans ce muret.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes,
- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'au moins 2 cm), éventuellement accompagné d'une haie végétale.

4.4 Les clôtures implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

4.5 Des règles différentes pourront être autorisées, dans les cas suivants :

- pour des parcelles d'angle,
- pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau pourra être demandé,
- pour des opérations de logements groupés, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document

5. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

6. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

7. Règles spécifiques pour le secteur UA Capucins

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas être 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 vers les sites remarquables.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, ce dernier sera impérativement matérialisé par des dispositifs pérennes, tels que clôtures, seuils minéraux ou bandes de revêtement de sol, clairement identifiables.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre, liés à une démarche relevant de la Performance Environnementale sera admis, sous réserve de s'intégrer qualitativement dans le paysage.

Les antennes de toute nature et forme seront implantées sur les toitures et ne seront pas visibles depuis les voies publiques du présent secteur. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale, à une distance de l'acrotère au moins égale à une fois et demi la hauteur de l'antenne, déduction faite de la hauteur de l'acrotère.

Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Les ouvrages et locaux techniques tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, de ventilation, sorties de secours, locaux ordures ménagères ... doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble, et ne pas être laissés apparents, à l'exception des panneaux photovoltaïques. De manière générale, un projet de « 5^{ème} façade », précisant l'organisation et la composition des éléments constituant la toiture de la construction, sera systématiquement exigé, en relation avec les objectifs esthétiques et environnementaux du secteur.

S'ils existent, les équipements de compostage et/ou les locaux « relais » de collecte des déchets ménagers autres que ceux que nécessite la collecte sélective sur voirie (ex : locaux pour déchets encombrants) devront être intégrés dans les constructions principales et avoir une surface minimale compatible avec leur destination et la taille de l'opération.

Les branchements et installations seront obligatoirement réalisés en souterrain ou intégrés au volume des bâtiments, sauf à justifier des contraintes rendant impossible une telle implantation.

Traitement des façades

L'ensemble des façades des constructions doivent relever d'un même degré de qualité architecturale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est interdit.

Traitement des toitures

Les toitures à double ou à multiples pentes sont autorisées. Dans le cas de toitures terrasses, un projet de « 5^{ème} façade » sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet.

Les équipements et surfaces destinées à la captation d'énergie (films ou panneaux photovoltaïques, éoliennes) feront partie du projet présenté : leur bonne « intégration » ne conduira donc pas nécessairement à les cacher.

Traitement des rez-de-chaussée

Dans la mesure du possible, il conviendra de s'affranchir de la notion de socle et de donner aux rez-de-chaussée un caractère ouvert ou ajouré. Cette prescription s'applique notamment aux parkings ou aux locaux techniques que ceux-ci pourraient comporter, à l'exception des locaux relais éventuels de collecte des déchets ménagers.

A ce titre, l'implantation de locaux de stationnement en rez-de-chaussée pourra être refusée s'il apparaît qu'elle affecte de manière trop marquée l'animation souhaitée des façades à rez-de-chaussée bordant les emprises publiques.

Traitement des clôtures

Les clôtures seront traitées

- soit en serrurerie, à l'exclusion de tout grillage. Des soubassements maçonnés d'une hauteur maximale de quarante centimètres et servant de support à ces grilles sont autorisés,

- soit en matériaux naturels maçonnés ; l'enduit est interdit ;
- soit dans la continuité des matériaux de façade utilisés.

Pour l'ensemble des clôtures, des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque cette dernière fait office de mur de soutènement.

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

ZONE UA – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9. stationnements.

2. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

2.1 Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistre) et extensions

Pour l'habitation dans Brest :

- collectifs : 0,3 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 1 place par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'habitation dans les autres communes que Brest :

- collectifs : 0,65 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 2 places par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements.

Pour les bureaux et établissements industriels et artisanaux : 2,6 places par 100 m² de SHON totale.

Dans les 3 secteurs desservis par les axes structurants de transports collectifs, identifiés sur le document graphique n° 2 :

- secteur 1 : 1,5 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 2 : 1,8 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 3 : 2,3 places par 100 m² de SHON total.

Pour les commerces :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale \leq à 150 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Dans les secteurs de commerce incité, dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest et dans tous les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques N°s 2 et 3 :

- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et \leq à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces \geq à 1500 m².

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les équipements recevant du public :

Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Dans le secteur **UA Capucins** :

Pour l'habitation :

- 1 place par 75 m² de SHON,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place pour 75 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements.

Pour les bureaux et les établissements artisanaux : 1,3 places par 100 m² de SHON.

Pour les commerces :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale \leq à 150 m²,
- 3 places par 100 m² de SHON au-delà du seuil des 150 m²

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Il devra être justifié par le pétitionnaire par une note argumentée.

2.2 Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les autres catégories : il n'est pas imposé la création de places de stationnement

2.3 Changement de destination sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les commerces : il n'est pas imposé la création de places de stationnement,
- pour les autres catégories : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

2.4 Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

Dans le secteur **UA Capucins** :

- réhabilitation sans création de SHON et sans changement de destination, aucune place n'est imposée,
- changement de destination, les normes pour les constructions nouvelles s'appliquent.

3. Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- habitations en collectifs : 1 % de la SHON totale,
- bureaux et établissements industriels et artisanaux : 0,3 % de la SHON totale,
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Dans le secteur **UA Capucins** :

- habitation: 1,3 % de la SHON,
- bureaux, établissements industriels et artisanaux : 1% de la SHON,

- hébergement hôtelier : 0,3% de la SHON,
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

4. Normes pour véhicules utilitaires

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerces* à 1500 m², il est recommandé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.

ZONE UA – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Dans le cadre d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m², il n'est pas fixé de règles.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs souterrains de stationnement.

Dans le secteur commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, pour l'extension ou la création de commerces, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur **UA Capucins** :

Les parties de l'unité foncière en pleine terre ou dont l'épaisseur de terre en dessous du nivellement de la parcelle est au moins égale à 2 m sont considérés comme espaces libres.

La projection horizontale des constructions situées au dessus de 5 m du point le plus élevé de la limite de la parcelle ne peut dépasser 80 % de l'emprise de cette dernière.

A- Plantations :

Les espaces libres ainsi que les terrasses des constructions se développant en totalité sous le plan horizontal situé à 5m au dessus du point le plus élevé de la limite de la parcelle doivent comporter 60 % de leur surface traités en espaces plantés (Sv).

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

Les aires extérieures de stationnement de véhicules ne peuvent compter comme espaces plantés qu'à concurrence du quart des espaces plantés exigibles et ce, si elles répondent aux conditions suivantes :

- être fortement arborées : au moins 1 arbre de haute tige pour 3 places,
- avoir un revêtement de sol ne comportant pas de produits hydrocarbonés.

Est considéré, par ailleurs, comme « espace planté » toute surface plantée comportant au minimum 70 cm de complexe de plantation (drain, terre végétale, mélange terre-pierre) lorsque les plantations sont des gazons, couvre-sols, essences arbustives et 1.50 m lorsqu'il s'agit d'arbres de haute tige ou cépées. La surface des cheminements piétonniers intérieurs aux espaces plantés n'est pas déduite du calcul de la surface d'espaces plantés.

Les épaisseurs ci-avant sont comptées au dessus de la protection d'étanchéité des constructions que ces espaces plantés pourraient recouvrir.

Lorsque les espaces plantés ne se superposent à aucune construction ou se superposent à un parc de remisage de véhicule en sous-sol, leur arase en limite d'implantation doit se raccorder au nivellement de l'espace public contigu.

B- Surface végétalisée pondérée :

Dans le contexte de développement durable et de démarche environnementale propres de la Zac, le pétitionnaire pourra satisfaire aux obligations de plantation ci-dessus en justifiant d'une végétalisation définie comme suit :

La surface d'espaces plantés exigible (Sv) pourra être remplacée par une « surface végétalisée pondérée » (Svp) de même valeur minimale par application des pondérations suivantes :

- 1 pour les surfaces (SI) résultant de l'application du paragraphe A,
- 1 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées de type intensive comportant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 60 cm hors drain (Stvi),
- 0.5 pour les surfaces de toitures et terrasses végétalisées de type semi-extensive comportant une épaisseur de substrat comprise entre 30 et 60 cm (Stv),
- 0.2 pour les surfaces de murs aménagés pour être végétalisés ainsi que les autres toitures et terrasses végétalisées (Smv),

Soit : $Svp (= Sv) = 1 \times SI + 1 \times Stvi + 0.5 \times Stv + 0.2 \times Smv$

Pour les «Ateliers», il n'est pas fixé de règles.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet

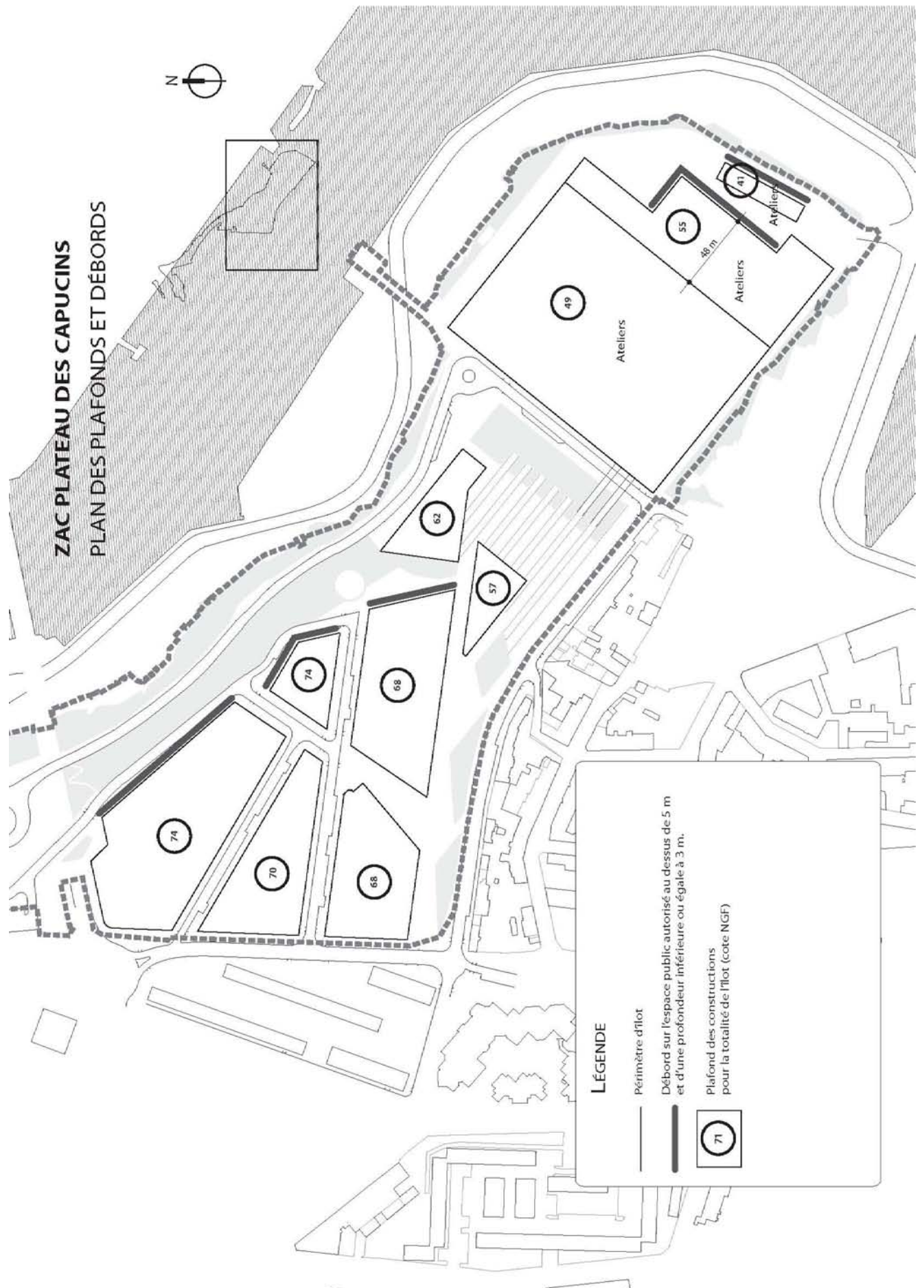
article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

ZONE UA - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.



LA ZONE UB correspond à une zone à dominante d'habitat collectif.

Caractère de la zone :

Cette zone comprend principalement des ensembles d'immeubles collectifs conçus dans leur implantation et leur hauteur en rupture avec la trame urbaine environnante. Elle peut accueillir des équipements collectifs d'intérêt général, ainsi que des activités économiques compatibles avec le caractère de la zone.

Un secteur UBa a été défini pour instituer une servitude d'aspect lorsque les constructions sont à l'identique (Place de Strasbourg et Boulevard Montaigne).

Un indice est annexé au secteur UB qui définit le nombre maximum de niveaux autorisé (ex. UB5, 5 niveaux).

Les dispositions et prescriptions générales relatives à l'urbanisme commercial sont définies dans le titre 1 « dispositions générales » à l'article 3 alinéa 2.10 du présent règlement.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE UB – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
2. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
4. Dans le secteur Z1 :
 - les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
 - les établissements recevant du public toutes catégories,
 - les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les nouvelles aires de stationnement,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».
5. Dans le secteur Z2 :
 - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
 - les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
 - les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - les nouvelles aérogares,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
6. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE UB – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur Z1 :
 - tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une

amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,

- l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
2. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
 - les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5ème catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UB – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE UB – ARTICLE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être accordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R 111.8 du Code de l'Urbanisme.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UB – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UB – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.
2. Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 m au moins de l'alignement* ou à l'alignement des constructions voisines existantes.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus doit se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit en retrait de ce recul à une distance maximale de 2 m. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123-1-7 ou du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document.

tolérance pour l'implantation de l'extension en avancée à une distance maximale de 2 m par rapport au recul existant est possible,

- l'extension d'une construction protégée au titre du L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme peut se faire soit en conservant un recul identique l'existant, soit à une distance maximale de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,
- la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographique si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire, peut se faire en respectant les règles énoncées à l'article UB 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m,
- les emplacements des containers d'ordures ménagères peuvent être implantés à l'alignement.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

ZONE UB – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction* doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle* à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.
2. Les constructions annexes* peuvent être construites sur limites à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'article UB-10.
3. Les parties communes des immeubles, les locaux à usage d'activités ou de services peuvent être construites sur limites à condition d'être sur un seul niveau avec une hauteur maximale de 4 m.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123.1.7 ou du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une tolérance pour

- l'implantation de l'extension de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant est possible,
- la construction si la configuration du terrain * d'assiette est irrégulière ou atypique, peut s'implanter à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UB – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.
2. Les constructions non jointives, exception faite des saillies traditionnelles*, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale aux deux tiers de la hauteur* prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé en tout point de la construction, avec un minimum de 4 m.
3. Si un des bâtiments a une hauteur inférieure à 4 m, c'est la hauteur de ce bâtiment, prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, qui se substitue aux 4 m pour la définition de la distance minimale entre bâtiments.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règles.
5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
 - des raisons topographiques ou la configuration atypique du terrain.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UB – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document.

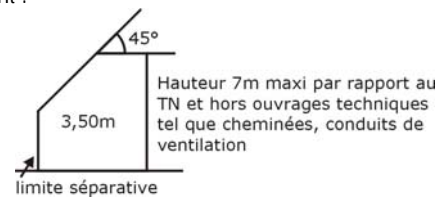
ZONE UB – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur* des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de terrasse et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment :

Secteur	UB3	UB4	UB5	UB6	UB7
Hauteur maximale	9 m	12 m	15 m	18 m	21 m
Nombre maximum de niveaux	3 niveaux R + 2	4 niveaux R + 3	5 niveaux R + 4	6 niveaux R + 5	7 niveaux R + 6

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services dans les secteurs de commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, ne peut être inférieure à 3,50 m. Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport à la cote la plus basse du sol naturel. En cas de création de rez-de-chaussée commerciaux, les hauteurs maximales définies dans le tableau ci-dessus peuvent être augmentées d'1 m maximum.

La hauteur* maximale des annexes est limitée à 7 m au faitage et elles doivent s'inscrire dans le gabarit suivant :



2. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte comme indiqué dans le croquis du lexique.
3. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction, par séquence de 20 m. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte (cf. croquis dans le lexique).
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règles.
5. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :
 - l'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, peut se faire en conservant la hauteur actuelle,
 - pour les constructions existantes, dotées soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture de pente inférieure à 10 %, un niveau aménageable supplémentaire, pourra être autorisé avec la création d'une toiture non plate.

ZONE UB – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Toute modalité visant à éviter la monotonie des façades est recommandée en jouant soit avec les décrochements, soit avec les couleurs.

2. Toitures

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

3. Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

4. Clôtures

4.1 Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes, ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées.

Pour l'aspect de la clôture ou le choix des matériaux, on pourra utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut des clôtures sera de préférence droit,
- les redans seront privilégiés en cas de voirie en pente,
- les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Les murs de soutènement* doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

4.2 Sont interdits sur domaine public ou en limites séparatives :

- les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- les dispositifs à lames horizontales posées à clin,
- les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

4.3 Les clôtures en bordure de voie, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics ou en limites séparatives

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf à en démontrer la nécessité.

Selon la nécessité, on pourra utiliser ou combiner les diverses solutions suivantes :

- simple haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel,
- muret de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- mur en agglomérés,
- grille ou panneaux ajourés métalliques, seuls ou en accompagnement d'un muret,
- barrière d'aspect bois à lames ajourées, espacées d'au moins 2 cm,
- plantes grimpantes sur les clôtures, ou plantes de rocailles dans les murs.

4.4 Des règles différentes pourront être autorisées, dans les cas suivants :

- pour des parcelles d'angle,
- pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document

de mieux intégrer les différences de niveau pourra être demandé,

- pour des opérations de logements groupés, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

5. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

6. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

7. Mouvements de terrains

L'aspect du terrain naturel doit être maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont donc proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus anti-bruits ou des obstacles aux vents.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, doivent être en majorité conservés. Des talus similaires peuvent être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture ou un chemin piéton-cycle.

8. Règles particulières UBa

Dans ce secteur construit à l'identique, les modifications importantes pouvant altérer, de par leur ampleur ou leur exagération, le caractère de l'ensemble, sont interdites. Cette règle n'interdit pas cependant les modifications limitées dans le but d'affirmer une différenciation dans les détails, ni les petites modifications de volume restant dans le cadre architectural des constructions, ni même les modifications importantes de volume si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

9. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règles.

ZONE UB – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9. stationnements.

2. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

2.1 Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistre) et extensions

Pour l'habitation dans Brest :

- collectifs : 0,3 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 1 place par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'habitation dans les autres communes que Brest :

- collectifs : 0,65 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 2 places par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements.

Pour les bureaux et établissements industriels et artisanaux : 2,6 places par 100 m² de SHON totale.

Dans les 3 secteurs desservis par les axes structurants de transports collectifs, identifiés sur le document graphique n° 2 :

- secteur 1 : 1,5 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 2 : 1,8 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 3 : 2,3 places par 100 m² de SHON totale.

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale.

Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les commerces :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale ≤ à 150 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Dans les secteurs de commerce incité, dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest et dans tous les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques : N° 2 et 3 :

- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et ≤ à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces ≥ à 1500 m².

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les équipements recevant du public :
Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

2.2 Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les autres catégories : il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

2.3 Changement de destination sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les commerces : il n'est pas imposé la création de places de stationnement,

- pour les autres catégories : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

2.4 Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

3. Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- habitations en collectifs : 1 % de la SHON totale
- Bureaux et établissements industriels et artisanaux : 0,3 % de la SHON totale,
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

4. Normes pour véhicules utilitaires

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerces ≥ à 1500 m², il est recommandé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.

ZONE UB – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres* doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs souterrains de stationnement.

Dans le secteur commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, pour l'extension ou la création de commerces, il n'est pas fixé de règle.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés au plan de zonage

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du document.

doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

**ZONE UB - ARTICLE 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE UC correspond à une zone mixte à dominante d'habitat individuel. Elle assure une transition des espaces centraux vers les espaces à dominante naturelle.

Caractère de la zone :

Cette zone comprend principalement des habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et des collectifs de faible hauteur. Elle peut accueillir des équipements collectifs d'intérêt général et des activités compatibles avec le caractère de la zone.

Cette zone est subdivisée en trois secteurs :

- **UCa** correspond à un secteur de forte densité,
- **UCb** correspond à un secteur de moyenne densité,
- **UCc** correspond à un secteur de faible densité.

Deux sous-secteurs ont été définis **UCaa** et **UCba** pour instituer une servitude d'aspect lorsque les constructions sont à l'identique.

Les dispositions et prescriptions générales relatives à l'urbanisme commercial sont définies dans le titre 1 « dispositions générales » à l'article 3 alinéa 2.10 du présent règlement.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE UC – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
2. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
4. Dans le secteur Z1 :
 - les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
 - les établissements recevant du public toutes catégories,
 - les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les nouvelles aires de stationnement,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».
5. Dans le secteur Z2 :
 - les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
 - les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
 - les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - les nouvelles aéroports,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
6. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE UC – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.
2. Dans le secteur Z1 :
 - tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
3. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
 - les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5^{ème} catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UC – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE UC – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils

doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. **Autres réseaux** (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UC – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque les terrains ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement eaux usées, les terrains doivent avoir une surface au minimum égale à 800 m² pour permettre la réalisation du système d'assainissement non collectif. En cas de division, chaque terrain doit avoir une surface minimum égale à 800 m².

Dans les cas particuliers de réhabilitation et d'extension du bâti existant, dans un secteur dense sur des terrains de faible superficie, l'implantation d'une filière compacte est possible. Dans ce cas, la surface du terrain peut être inférieure à 800 m² tout en réservant une surface strictement disponible pour l'implantation du système d'assainissement.

Il est à noter que les filières compactes ne sont autorisées que pour des habitations de 3 chambres maximum et non situées à proximité de zones à usages sensibles de l'eau.

Pour les constructions neuves, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter des distances minimales de 3 ml par rapport aux limites de propriétés et de 5 ml par rapport aux habitations, sauf impossibilité technique démontrée.

La surface réservée au système d'assainissement non collectif doit être enherbée et dépourvue de toutes autres plantations et de zone de roulement.

ZONE UC – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.
2. Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement* ou à la limite qui s'y substitue en cas de voies privées. Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...) des reculs différents peuvent être autorisés sous réserve de l'établissement d'un plan de composition indiquant les marges de recul par rapport à l'alignement, et l'implantation des garages à l'alignement, sera autorisée sous réserve de respecter les règles de sécurité.

L'implantation des annexes et extensions est autorisée à l'alignement des chemins piétons ou ruraux sous réserve qu'aucun accès n'y soit autorisé.

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
 - lorsque les constructions situées du même côté de la voie ont un recul uniforme différent de la règle définie ci-dessus, les constructions peuvent s'implanter en conservant un recul identique,
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123-1-7 ou du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une tolérance pour l'implantation de l'extension de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant est possible,
 - l'extension d'une construction protégée au titre du L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme peut se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit à une distance maximale de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,
 - la construction à l'angle de deux voies « ou entre deux voies ou deux emprises publiques », le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographique si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire, peut se faire en respectant la règle énoncée à l'article UC 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1.50 m de profondeur, les

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2.50 m et 3 m ; et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

ZONE UC – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée :
 - soit par rapport aux limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 2 m,
 - soit en limites séparatives latérales, sauf dans le cas de locaux industriels ou artisanaux.
2. Les constructions annexes* sont autorisées sur limites à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'Article UC-10.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus. Celle-ci doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant y compris sur fond de parcelle à l'exception des travaux de surélévation. S'il s'agit de préserver un élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123-1-7 ou du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une tolérance pour l'implantation de l'extension de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant est possible.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UC – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non jointives, exception faite des saillies traditionnelles, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale aux deux tiers de la hauteur du bâtiment le plus élevé prise au faîtage ou à l'acrotère de terrasse en tout point de la construction, avec un minimum de 4 m.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

2. Si un des bâtiments a une hauteur inférieure à 4 m, c'est la hauteur de ce bâtiment qui se substitue aux 4 m pour la définition de la distance minimale entre bâtiments.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
 - des raisons topographiques ou la configuration atypique du terrain.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

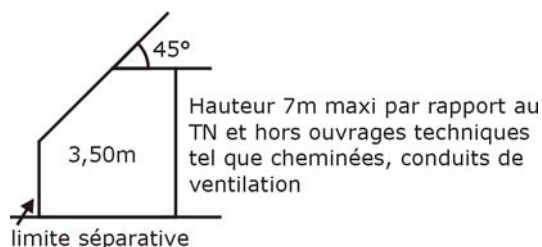
ZONE UC – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol* des constructions est fixée à :
 - en zone UCa : 50 % de la surface du terrain*, support de l'opération,
 - en zones UCb et UCc : 40 % de la surface du terrain, support de l'opération.
2. Elle peut être portée à 60 % de la surface du terrain, support de l'opération, dans les cas suivants :
 - locaux industriels, commerciaux ou artisanaux, habitations incluses,
 - opérations d'immeubles collectifs,
 - constructions existantes à usage d'habitation pour l'adjonction de vérandas, pièces d'habitation, sanitaires, sur les terrains ayant une superficie inférieure ou égale à 300 m².
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règles.

ZONE UC – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. A Brest la hauteur* maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage* ou à l'acrotère de terrasse*.
2. **Dans les autres communes :**
 - dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage* ou à l'acrotère de terrasse*,
 - dans les secteurs UCb et UCc, la hauteur* maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage* ou à l'acrotère de terrasse*.

3. Dans les secteurs de commerce incité, en cas de création de rez-de-chaussée commerciaux, les hauteurs maximales définies ci-dessus peuvent être augmentées d'1 m maximum.
4. Pour l'ensemble des communes, les constructions annexes* sur limites séparatives doivent s'inscrire dans le gabarit suivant :



La hauteur des annexes est limitée à 7 m.

5. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte comme indiqué dans le croquis du lexique.
6. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction, par séquence de 20 m. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte (cf. croquis dans le lexique).
7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, il n'est pas fixé de règles.
8. Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension de construction existante ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur actuelle,
 - la réalisation de constructions insérées au sein de constructions de hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut s'aligner sur les hauteurs avoisinantes afin de garantir un épannelage harmonieux.

ZONE UC – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site,

- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

2. Toitures

- les toitures en ardoise du corps principal de la construction doivent privilégier une pente comprise entre 30° et 45° ,
- les toitures-terrasses accessibles sont admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant,
- d'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant,
- les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

3. Ravalement

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue,
- souligner, le cas échéant, le rythme des façades.

4. Clôtures

4.1 Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti et assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes, ainsi des hauteurs spécifiques pourront être imposées.

Pour l'aspect de la clôture ou le choix des matériaux, on pourra utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut des clôtures sera de préférence droit,
- les redans seront privilégiés en cas de voirie en pente,
- les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Les murs de soutènement* doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

4.2 Sont interdits

- les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- les dispositifs à lames horizontales posées à clin,
- les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

4.3 Les clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. En cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1,00 m. Les coffrets devront être intégrés dans ce muret.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret surmonté ou non d'une grille, ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'au moins 2 cm), éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie, plantes grimpantes...). Le linéaire du dispositif ajouré sera limité à 10 m en bordure des chemins piétons ou cycles,
- soit d'une haie vive éventuellement accompagné d'un grillage plastifié de couleur sombre.

4.4 Clôtures implantées en limites séparatives ou de fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Les éléments végétaux seront favorisés :

Soit seuls :

- simple haie vive, doublée ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel.

- Soit en s'accompagnant de :
- mur de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- mur en agglomérés,
- panneaux à lames ajourées, espacées d'au moins 2 cm.

Pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces trois dispositifs sera limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

4.5 Des règles différentes pourront être autorisées, dans les cas suivants :

- pour des parcelles d'angle,
- pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau pourra être demandé,
- pour des opérations de logements groupés, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture ancienne, ou du raccordement à une clôture existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur devront s'inspirer de l'existant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

5. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

6. Aire de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*.

7. Règles particulières UCaa et UCba

Dans ces secteurs construits à l'identique, les modifications importantes pouvant altérer, de par leur ampleur ou leur exagération (changement de forme de toiture, modification notable du volume bâti visible, rehaussement de la hauteur...), le caractère de

l'ensemble, sont interdites. Cette règle n'interdit pas cependant les modifications limitées dans le but d'affirmer une différenciation dans les détails, ni les petites modifications de volume restant dans le caractère architectural des constructions, ni même les modifications importantes de volume si elles ne sont pas visibles de la rue.

ZONE UC – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9 stationnements.

2. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

2.1 Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistre) et extensions

Pour l'habitation dans Brest :

- collectifs : 0,3 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 1 place par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement,

Pour l'habitation dans les autres communes que Brest :

- collectifs : 0,65 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 2 places par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements.

Pour les bureaux et établissements industriels et artisanaux : 2,6 places par 100 m² de SHON totale

Dans les 3 secteurs desservis par les axes structurants de transports collectifs, identifiés sur le document graphique n° 2 :

- secteur 1 : 1,5 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 2 : 1,8 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 3 : 2,3 places par 100 m² de SHON totale.

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale

Pour les constructions destinées à l'artisanat :
1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les commerces :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale ≤ à 150 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Dans les secteurs de commerce incité, dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest et dans tous les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques : N° 2 et 3 :

- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et ≤ à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces ≥ à 1500 m²

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les équipements recevant du public :

Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

2.2 Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les autres catégories : il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

2.3 Changement de destination sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les commerces : Il n'est pas imposé la création de places de stationnement,
- pour les autres catégories : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

2.4 Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

3. Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- habitations en collectifs : 1 % de la SHON totale,
- bureaux et établissements industriels et artisanaux : 0,3 % de la SHON totale,
- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

4. Normes pour véhicules utilitaires

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerces \geq à 1500 m², il est recommandé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.

ZONE UC – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres* doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Dans le cadre d'extension des constructions existantes sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m² et dans le cas de surélévation de bâtiments, il n'est pas fixé de règles.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs souterrains de stationnement.

Dans le secteur commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, pour l'extension ou la création de commerces, il n'est pas fixé de règle.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés sur les documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers localisés au plan de zonage.

ZONE UC – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS*) maximum autorisé est fixé :

Secteur	Brest	Autres communes
UCa	Pas de COS	0,50
UCb	0,50	0,40
UCc	0,35	0,30

2. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
3. Un supplément de COS* de 0,10 est affecté à titre incitatif pour les activités commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée des immeubles dans les secteurs commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest.
4. L'adjonction de véranda, de loggia fermée, de serre ou de sanitaires ou l'extension de pièces d'habitation, est autorisée à concurrence de 30 m² de surface hors œuvre nette par logement, à titre d'amélioration d'immeubles existants, lorsque le COS est dépassé ou génère un dépassement dans une limite de 30 m².
5. La création d'un abri de jardin est autorisée à concurrence de 12 m² de surface hors œuvre nette lorsque le COS est dépassé ou génère un dépassement dans une limite de 12 m².
6. Pour les installations à caractère industriel, artisanal ou commercial, outre l'application du COS afférent au secteur, il doit être fait application d'une surface hors œuvre nette constructible maximum de 1.500 m² par opération, pour respecter le caractère de la zone à vocation principale d'habitat.

LA ZONE UD correspond à la zone affectée au domaine public des Armées.

Caractère de la zone :

Celle-ci est destinée à recevoir exclusivement les installations techniques et industrielles, les constructions, les occupations au sol nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale, y compris les constructions à usage d'habitation.

ZONE UD – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt si celles-ci ne sont pas strictement nécessaires, au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.
2. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.

ZONE UD – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique automobile et le stationnement.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'installation à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m. Pour tenir compte de la topographie, une hauteur différente sous porche supérieure à 3,50 m pourra être imposée.

2. Voirie

Les voies* doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise minimale est fixée à 3,50 m pour les voies affectées aux automobiles et à 8 m pour les voies affectées aux poids lourds.

Toute voie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules.

ZONE UD – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction*nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

(voir la division Eau potable & Assainissement par rapport au débit).

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UD – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul par rapport aux voies* et emprises publiques est celui indiqué sur les documents graphiques. A défaut, il est de 10 m au moins pour les constructions à caractère industriel et de 5 m au moins dans les autres cas, par rapport à l'alignement actuel ou futur. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de transport de l'électricité ne sont pas soumis aux règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ZONE UD – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée, par rapport aux limites séparatives latérales*ou de fond de parcelle* à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur*prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse.

ZONE UD – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL*DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UD – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques de circulation, le stationnement des véhicules automobiles, des deux-roues et des poids lourds correspondant aux besoins de constructions et installations, il est exigé que tous les besoins de stationnement soient prévus à l'intérieur même de la zone UD.

Il sera prévu au moins une place de stationnement pour deux emplois.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Modalités d'application :

La localisation et l'aménagement du stationnement doivent être compatibles avec l'environnement bâti ou naturel extérieur à la zone UD, ainsi qu'avec le bon fonctionnement des voies publiques de circulation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m à partir de l'accès du terrain, support de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

S'il justifie de ne pouvoir mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu de verser la participation.

ZONE UD – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Il n'est pas fixé de règles pour les espaces libres et plantations.
2. **Espaces boisés classés** :

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

ZONE UD – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

LA ZONE UE correspond à une zone d'activités économiques.

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, des bureaux, des services, des équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, crèches, hôtels, aires de détente, aires sportives...).

Les constructions à usage d'habitation n'y sont pas autorisées à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage.

En outre, cette zone est subdivisée en 5 sous-secteurs :

- **UEa** correspond à un secteur réservé aux activités aéroportuaires, comprenant tant les constructions, équipements, bureaux, services liés au fonctionnement de la zone,
- **UEb** correspond à un secteur réservé aux activités portuaires lourdes, comprenant les équipements, bureaux, services liés au fonctionnement de la zone, ainsi que toutes les installations et occupations sur et sous la mer, telles que digues, jetées, môles, mouillages, balises, formes de radoub...,
- **UEc** correspond à un secteur réservé aux activités portuaires légères comprenant les équipements, bureaux, services, activités de sport, de loisirs liés au fonctionnement de la zone. Cette zone peut également accueillir des hôtels, des restaurants, ainsi que toutes les installations et occupations nécessaires à la gestion d'un port de plaisance telles que pontons, mouillages, jetées, corps-morts, cales, rampes, stockage des prames et annexes, balisage....,
- **UEd** correspond à un secteur réservé aux activités hospitalières, comprenant toutes les installations et locaux liés au fonctionnement d'un équipement hospitalier, classés ou non au titre de la législation pour la protection de l'environnement.
- **UEf** correspond à un secteur pouvant accueillir des constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, hébergement hôtelier et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, contribuant par leur qualité architecturale, leur forme urbaine à confirmer le caractère emblématique des quartiers à vocation métropolitaine.

Les dispositions et prescriptions générales relatives à l'urbanisme commercial sont définies dans le titre 1 « dispositions générales » à l'article 3 alinéa 2.10 du présent règlement.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill.

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE UE – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que les logements de fonction ou de gardiennage.
2. Les affouillements, exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les dépôts de toute nature s'ils ne sont pas liés à une activité existant dans la zone.
4. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Dans le secteur Z1 :
 - les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
 - les établissements recevant du public toutes catégories,
 - les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les nouvelles aires de stationnement,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».
7. Dans le secteur Z2 :
 - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
 - les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
 - les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - les nouvelles aéroports,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE UE – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour logements de fonction ou de gardiennage, ainsi que l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sont limitées à 250 m² de surface hors œuvre nette* par logement.
2. Dans le secteur UEb, sont admises les occupations et utilisations du sol ou de la mer suivantes, sous réserve de compatibilité avec les règles d'occupation du Domaine Public Maritime :
 - les installations à caractère industriel classées ou non au titre de la législation pour la protection de l'environnement, qui, par leur impact, ne bouleverseront pas les équilibres physiques ou biologiques de la rade et dont les rejets dans l'atmosphère sont conformes aux normes définies par les services compétents,
 - les commerces sont autorisés s'ils sont liés aux installations à caractère industriel établis dans la zone, ainsi que les commerces en rapport avec le milieu marin et les activités portuaires,
 - les remblaiements et exhaussements, s'il s'agit de créer des polders et des surfaces de sol nouvelles gagnées sur la mer.
3. Dans le secteur UEc, sont admises les occupations et utilisations du sol ou de la mer suivantes, sous réserve de compatibilité avec les règles d'occupation du Domaine Public Maritime :
 - les installations à caractère industriel non classées au titre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition d'être directement en rapport avec l'activité normale d'un port de plaisance,
 - les hôtels et restaurants,
 - les locaux d'hébergement collectif nécessaires au fonctionnement des activités de navigation de plaisance,
 - les commerces, à condition d'être directement en rapport avec l'activité normale d'un port de plaisance,
 - les bâtiments de stockage de bateaux et les silos de stationnement d'automobiles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

4. Dans le secteur Z1 :
- tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
5. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
- les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5^{ème} catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UE – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE UE – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la

cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UE – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UE – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques de zonage indiquent les marges de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.
2. En l'absence de ces marges, le recul à respecter par rapport à l'alignement actuel ou futur est au minimum de 10 m pour les activités à caractère industriel, les commerces et de 5 m pour les autres occupations du sol. Pour toute opération d'ensemble (lotissements, permis groupés), des reculs différents peuvent être autorisés sous réserve de l'établissement d'un plan de composition indiquant les marges de recul par rapport à l'alignement.
3. La même règle qu'au paragraphe 2 est applicable en bordure de voie ferrée par rapport à la limite légale du domaine ferroviaire. Cette implantation doit en outre satisfaire aux règles découlant des servitudes relatives aux chemins de fer.
4. En bordure de rivière, de plan d'eau, d'étier, de canal, les constructions doivent être implantées à au moins 50 m du domaine public ou du sommet des falaises.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

5. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposés dans les cas suivants :
- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus doit se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit en retrait du recul existant, avec une distance maximale de 2 m,
 - la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographique si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire peut se faire en respectant les règles énoncées à l'article UE 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m,
 - l'implantation de containers d'ordures ménagères peut se faire à l'alignement.
6. Sur le Domaine Public Maritime situé dans les secteurs UEb et UEc, d'autres reculs peuvent être autorisés selon la procédure d'instruction qui est particulière au Domaine Public Maritime.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0,80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

ZONE UE – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives* périphériques de la zone UE concernée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur*, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.
2. A l'intérieur de la zone, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant, avec une tolérance de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,
 - si l'implantation projetée présente des inconvénients graves vis-à-vis des habitations voisines situées dans une autre zone, un recul

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

pouvant aller jusqu'à la hauteur du bâtiment projeté peut être imposé.

4. Sur le Domaine Public Maritime situé dans les secteurs UEb et UEc, d'autres implantations peuvent être définies selon la procédure d'instruction qui est particulière au Domaine Public Maritime.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UE – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone UE :

1. Les constructions* non jointives seront implantées les unes par rapport aux autres à une distance qui découle des règles de sécurité propres aux activités et installations de la zone, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.
2. Toutefois, s'il s'agit de locaux à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier non jointifs, la distance à respecter doit être au moins égale à la hauteur prise au faitage ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé, sauf si le bâtiment faisant face au bâtiment d'habitation est affecté à un autre usage et mesure plus de 5 m : c'est alors la hauteur de ce bâtiment qu'il faut prendre en compte.

ZONE UE – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol* des constructions est fixée à 60 % de la surface du terrain* support de l'opération.
2. L'emprise peut être portée à 70 % de la surface du terrain, support de l'opération, pour les dépôts et entrepôts.

ZONE UE – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les bâtiments sont limités à 15 m de hauteur au faitage ou à l'acrotère de terrasse. Dans le secteur UEf les bâtiments sont limités à 5 niveaux.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

3. Pour les installations techniques, cheminées, silos, antennes..., il n'est pas fixé de règles sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.
4. Pour des nécessités démontrées dues à la nature des activités, ou situées sur le Domaine Public Maritime dans les secteurs UEb et UEc, une hauteur différente que celle définie ci-dessus peut être autorisée.
5. L'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus, peut se faire en conservant la hauteur actuelle.

ZONE UE – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

La zone UE accueillant des activités industrielles, artisanales et tertiaires se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Dans le secteur UEf, il sera apporté une attention particulière à la qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions et des aménagements, contribuant ainsi à confirmer le caractère emblématique des quartiers à vocation métropolitaine.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques de celles-ci et leur rôle structurant de l'espace urbain.

2. Volumétrie

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

3. Façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir. Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser l'enveloppe du bâtiment.

4. Couleurs

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, le

respect de l'ambiance chromatique du parc d'activités ou de l'opération d'ensemble.

5. Clôtures

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit de haies vives,
- soit d'un grillage plastifié de couleur sombre impérativement accompagné d'une haie vive,
- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m,
- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les clôtures et les constructions.

6. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

7. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

8. Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

ZONE UE – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9. stationnements.

2. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

2.1 Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistre) et extensions

Pour l'habitation dans Brest

- collectifs : 0,3 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale,
- individuels : 1 place par logement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement,
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'habitation dans les autres communes que Brest

- collectifs : 0,65 place par logement + 1 place par 100 m² de SHON totale.
- individuels : 2 places par logement.
- logements locatifs financés avec un prêt aidé d'insertion : il n'est pas imposé la réalisation d'aire de stationnement.
- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale avec un maximum de 1 place par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements.

Pour les bureaux et établissements industriels et artisanaux : 2,6 places par 100 m² de SHON totale.

Dans les 3 secteurs desservis par les axes structurants de transports collectifs, identifiés sur le document graphique n° 2 :

- secteur 1 : 1,5 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 2 : 1,8 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 3 : 2,3 places par 100 m² de SHON totale.

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale

Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les commerces

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale \leq à 150 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m².

Dans les secteurs de commerce incité, dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest et dans tous les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques : N° 2 et 3 :

- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et \leq à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces \geq à 1500 m²

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les équipements recevant du public :

Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

2.2 Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON :

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les autres catégories : il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

2.3 Changement de destination sans création de SHON

- pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé,
- pour les commerces : il n'est pas imposé la création de places de stationnement,
- pour les autres catégories : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

2.4 Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

3. Normes pour cycles

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- habitations en collectifs : 1 % de la SHON totale,
- bureaux et établissements industriels et artisanaux : 0,3 % de la SHON totale,

- pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

4. Normes pour véhicules utilitaires

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerces* à 1500 m², il est recommandé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique.

ZONE UE – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres* doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Dans le cadre d'extension des constructions existantes sur des terrains ayant une superficie inférieure à 300 m² et dans le cas de surélévation de bâtiments, il n'est pas fixé de règles.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs souterrains de stationnement.

Devant les établissements à caractère industriel ou artisanal, il sera constitué un écran visuel végétal situé dans la marge de recul de la voie de circulation qui les borde.

Dans le secteur commerce incité et dans le secteur métropolitain du centre-ville de Brest, pour l'extension ou la création de commerces, il n'est pas fixé de règle.

2. Espaces boisés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques, doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

ZONE UE – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE UGs regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général à caractère sportif et de loisirs intégrés dans le tissu urbain.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'implantation d'équipements, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans le domaine sportif et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de ces équipements.

Ces constructions doivent concilier la prise en compte des contraintes fonctionnelles et propres à chaque équipement, leur localisation ainsi que leur rôle structurant de l'espace urbain avec leur articulation à l'environnement naturel et bâti.

Dans cette zone, doivent être permises les évolutions du bâti existant selon les spécificités de chaque type d'équipement, de leur fonctionnement mais aussi l'implantation de nouveaux équipements nécessaires à la population ou répondant aux besoins de l'agglomération.

ZONE UGS – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
2. Les constructions nouvelles à usage de commerces ou d'activités.
3. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
4. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aire de stationnement ouvertes au public.
5. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
6. Dans les secteurs Z1 et Z2, les nouvelles aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public.

ZONE UGs – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les équipements sportifs, de loisirs et les installations pouvant notamment comprendre des vestiaires, des tribunes, des sanitaires, des locaux d'accueil, des bureaux, des salles de réunion, réception... ainsi que les logements de fonction ou de gardiennage, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le tissu urbain environnant.

ZONE UGs – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE UGs – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée ; ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément, si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE UGs – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UGs – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.
2. Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement*.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :
 - lorsque les constructions situées du même côté de la voie ont un recul uniforme différent de la règle définie ci-dessus, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en conservant un recul identique,
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant,
 - la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographique si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire, peut se faire en respectant les règles énoncées à l'article UGs-6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

ZONE UGs – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle,
 - soit par rapport aux limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.
2. Des reculs différents peuvent être autorisés ou imposés dans les cas suivants :

L'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UGs – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UGs – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles ;

ZONE UGs – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas réglementée mais doit cependant s'articuler au tissu dans lequel ces constructions s'insèrent en prenant en compte, au regard de leur environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, leur localisation, leur rôle structurant de l'espace urbain ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE UGs – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. La zone UGs, destinée aux équipements collectifs d'intérêt général, dans le domaine sportif et de loisirs, se caractérise par la grande variété morphologique de constructions vouées à structurer l'espace urbain.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

2. Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

3. Toitures

Tous les types de toiture sont autorisés sous réserve des dispositions ci-dessus.

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

4. Ravalement

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris à l'architecture de la construction et tenir compte du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

5. Clôture

Les clôtures devront par leur nature leur aspect, leurs dimensions, être intégrées à l'environnement immédiat.

6. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

7. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieur sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

ZONE UGs – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9. Stationnements.

2. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

Pour les équipements recevant du public :
Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12

Pour l'habitation : 2 places par logement

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

3. Normes pour cycles

Le stationnement pour cycles doit être organisé dans les conditions suivantes : 0,3 places par 100 m² de SHON

ZONE UGs – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vis et à la gestion de l'eau

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisantes.

En cas de retrait des constructions par rapport à la voie ou espace public, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

3. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisé au plan de zonage.

ZONE UGs – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

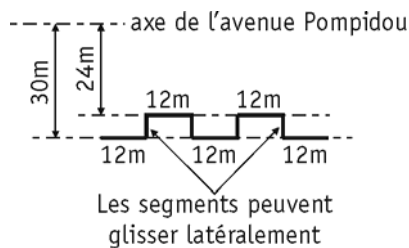
SECTEURS DE PLAN MASSE

UApm1 correspond à l'avenue Georges Pompidou à Brest. C'est une entrée de ville avec secteur plan masse qui assure, dans le prolongement de la RN 12, la liaison entre le rond-point de Pen-ar-C'hleuz et le centre-ville. Cette entrée de ville a fait l'objet d'une consultation de concepteurs qui se traduit au Plan Local d'Urbanisme par un ensemble de règles précises concernant l'implantation, la volumétrie, l'architecture des bâtiments.

Ce secteur reprend les règles générales du secteur UA à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées à ce secteur.

ZONE UApm1 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

1. En bordure de l'avenue Georges Pompidou, il est défini deux reculs obligatoires consécutifs par rapport à l'axe de la voie :
 - un recul de 24 m, sur des segments longitudinaux de 12 m ;
 - un recul de 30 m, en alternance du recul précédent, sur des segments de 12 m.



2. En bordure des autres voies de ce secteur, les constructions doivent s'implanter à 3 m de l'alignement.

ZONE UApm1 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à 2 m du fond de parcelle ou par rapport à celui-ci à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'éégout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 2 m,

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

- en limites séparatives latérales ou par rapport à celles-ci à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'éégout du toit ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieure à 2 m.

ZONE UApm1 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Suivant les marges de recul imposées à l'article UA-6, les constructions doivent s'implanter en fonction des segments définis.

ZONE UApm1 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface du terrain, support de l'opération.

ZONE UApm1 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- à l'intérieur d'une bande de 10 m à partir de l'alignement obligatoire discontinu à 24 m boulevard Pompidou, la hauteur est exprimée en gabarit total obligatoire, d'une hauteur totale de 12 m, pour les constructions réalisées par segment de 12 m,
- pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 m pour les constructions dans les créneaux à 24 m, sur une profondeur de 20 m ; au-delà, et pour les créneaux en alternance (alignement à 30 m), la hauteur maximale est de 9 m.

ZONE UApm1 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Architecture

L'architecture des constructions doit être homogène sur la totalité des plots édifiés en façade du Boulevard Pompidou sur les segments de 12 m définis à l'article UA6.

2. Façades

L'emploi de matériaux pierres appareillées ou tout traitement similaire (placage pierres agrafées, béton architectoniques...) est obligatoire pour les façades des plots de 12 m.

3. Toitures

Dans la limite du gabarit de 12 m de hauteur (plot), les toitures terrasses sont obligatoires. Le gabarit d'immeuble doit intégrer tous les éléments de superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs...) non visibles depuis le Boulevard Pompidou.

Dans les limites du gabarit autorisé, le couronnement des immeubles par auvent est autorisé dans la limite des débords admis en surplomb.

Coffrets EDF-PTT-Télécommunications

Les coffres de branchement doivent être obligatoirement intégrés à l'architecture du bâtiment, ils sont interdits en façade sur l'avenue Pompidou.

4. Citernes

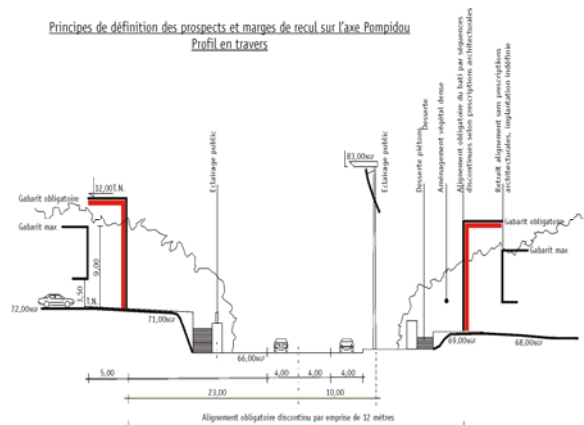
Les citernes (gaz, etc) sont interdites en façade sur l'avenue Pompidou.

5. Ordures ménagères

Les emplacements pour containers sont interdits en façade sur l'avenue Pompidou, ils seront prévus sur les autres voies.

6. Façades ordonnancées

Pour les constructions à l'alignement de 24 m de l'axe de l'avenue Pompidou, les espaces doivent être obligatoirement ordonnancés selon les exemples suivants :



ZONE UApm1 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les normes sont identiques à celles de la zone UA, en aucun cas les emprises ou aires de stationnement ne seront visibles depuis le boulevard Pompidou.

ZONE UApm1 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement réalisées ne doivent pas modifier la topographie naturelle des sols. Une bande paysagère est obligatoire dans les marges de recul.

Le secteur UApm2 concerne l'ilot Saltash à Plougastel-Daoulas, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement du quartier autour de la mairie.

Cet ilot a fait l'objet d'une étude urbaine qui se traduit au Plan Local d'Urbanisme par un ensemble de règles concernant l'implantation et la densité.

Ce secteur reprend les règles générales de la zone UA3, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées à ce secteur.

ZONE UApm2 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le document graphique ci-après indique les marges de recul par rapport aux voies* et emprises publiques*. Les constructions doivent respecter celles-ci.

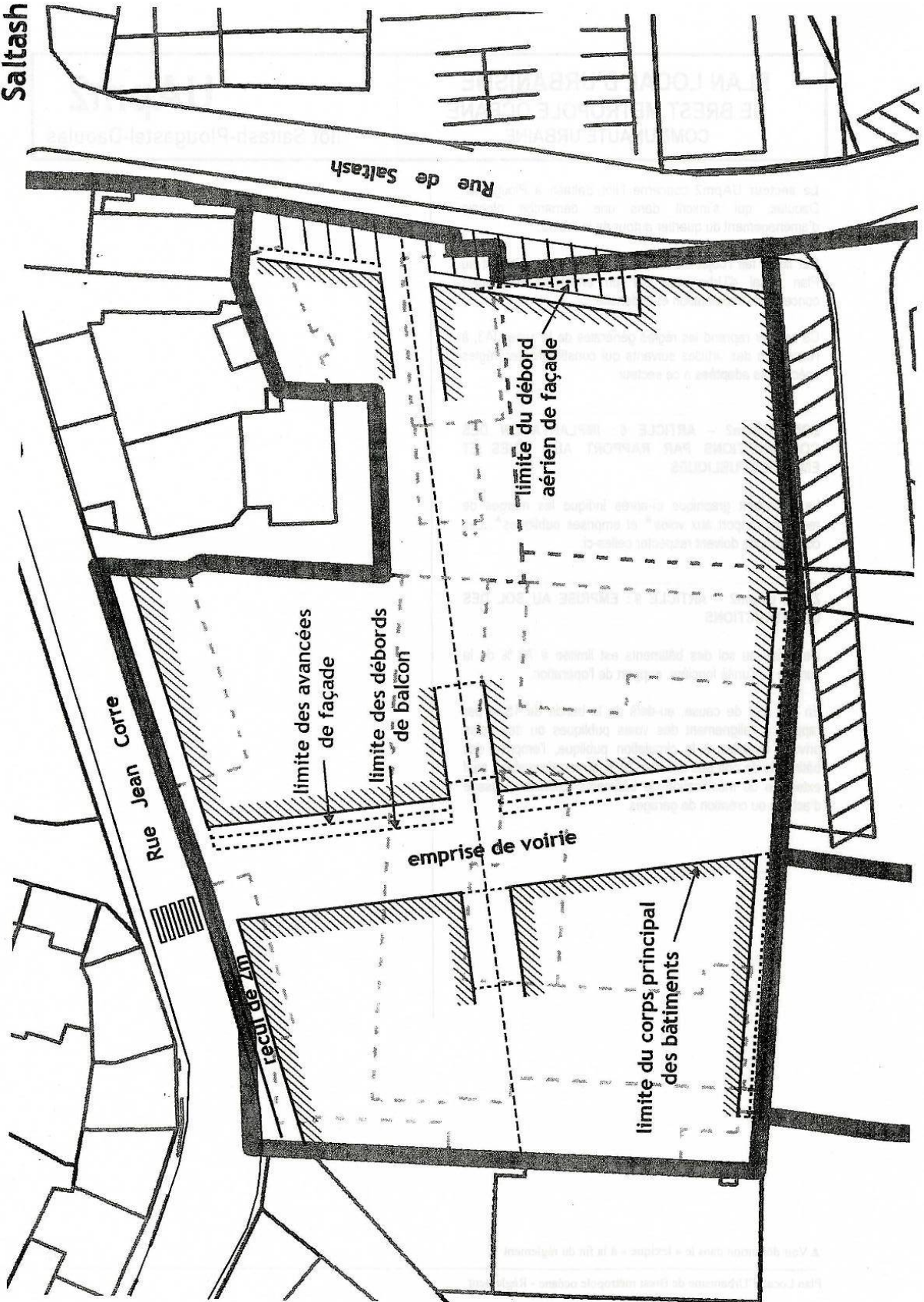
ZONE UApm2 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70 % de la surface de l'unité foncière, support de l'opération.

En tout état de cause, au-delà de la bande de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, l'emprise des bâtiments de doit pas excéder 20 % du terrain restant, sauf extension ou modification de bâtiments existants à usage d'activité ou création de garages.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

**Plougastel-Daoulas
Saltash**



Le secteur UApm3 correspond à la reconversion d'une partie de l'emprise de l'école St Joseph du Pilier Rouge à Brest en un espace résidentiel susceptible d'accueillir 20 000 m² de SHON logement. Situé entre les rues Jean Jaurès, Jules Lesven, Barnave, Morand Michel et Vercors, ce secteur de plan masse s'appuie sur les atouts du site pour aménager un quartier satisfaisant à des ambitions de mixité et de diversité typologique d'habitat.

Ce projet se traduit au Plan Local d'Urbanisme par un ensemble de règles précises concernant l'implantation, la volumétrie, l'architecture des bâtiments et le traitement des clôtures.

Ce secteur reprend les règles générales du secteur UA à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées au projet.

ZONE UApm3 - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* ou en fonction des marges de recul* dès lors qu'elles sont inscrites au document graphique.

Les marges de recul des constructions par rapport aux voies sur les emprises B et G sont ainsi identifiées au document graphique.

L'implantation à l'alignement des constructions sur les emprises E, F, G, H et I identifiées au document graphique, devra s'effectuer selon un système de redents ou de façade discontinue.

ZONE UApm3 - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur* maximale et le nombre maximum de niveaux*, qui s'appliquent concomitamment.

Les hauteurs des constructions sur les emprises identifiées au document graphique, mesurées en faitage

ou acrotère par rapport au terrain naturel, sont les suivantes :

- emprise A : 12m, 3 niveaux, R+1+Combles,
- emprise B : 20m, 6 niveaux, R+5,
- emprise C : 17m, 5 niveaux, R+4, côté Jean Jaurès, avec dégradés des hauteurs des constructions vers le cœur d'îlot à 12m, 3 niveaux, R+2,
- emprise D : 12m, 3 niveaux, R+2,
- emprise E : 8m, 2 niveaux, R+1,
- emprise F : 8m, 2 niveaux, R+1,
- emprise G : 12m, 3 niveaux, R+2, avec en retrait de l'alignement, un écrêtage alternant en hauteur des parties R+2 et R+1,
- emprise H : 20m, 6 niveaux, R+5, en mitoyenneté avec l'emprise I sur Morand Michel, avec dégradés des hauteurs vers le cœur de l'îlot à 12m, 3 niveaux, R+2,
- emprise I : 20m, 6 niveaux, R+5.

La hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services dans les secteurs « commerces incités », pourra être inférieure à 3,50 m.

ZONE UApm3 - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Les façades sur les rues du Vercors et Morand Michel des constructions sur les emprises H et I identifiées au document graphique devront présenter un système de redents avec minimum 20% de la surface de la façade en retrait de l'alignement.

Les façades des constructions sur l'emprise G identifiée au document graphique devront présenter, outre un système de redents avec minimum 30% de la surface de la façade en retrait de l'alignement, un écrêtage, alternant en hauteur des parties R+2 et R+1.

Les façades sur voie des constructions sur les emprises E et F, identifiées au document graphique, devront présenter un système de redents de façon à identifier, dans ces maisons en bande, chaque unité.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Seront majoritairement composées de loggias :

- les façades sud-est et sud-ouest des constructions sur l'emprise B identifiée au document graphique,
- la façade sud-ouest des constructions sur l'emprise C identifiée au document graphique,
- les façades sud-est et sud-ouest des constructions sur l'emprise H identifiée au document graphique.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

2. Clôtures

2.1 Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Hormis les socles des parkings souterrains apparents et les murs de soutènement qui devront être traités de façon « rugueuse » (pierre et/ou béton structuré), les clôtures sur voie ou espace vert d'une hauteur maximale de 1,80m seront constituées de grilles posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m traité également de façon « rugueuse ». L'opacité souhaitée par les habitants pour garantir l'intimité de leurs jardins de rez-de-chaussée devra se faire par du végétal, haies ou plantes grimpantes.

La clôture de l'emplacement réservé pour espace vert identifié au document graphique devra être traité dans le même esprit que la clôture existante et ménager une transparence sur tous les côtés à l'exception de la partie mitoyenne avec le jardin de la construction, identifiée sur l'emprise A, où l'opacité souhaitée devra se faire par du végétal, haies ou plantes grimpantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

2.2 Clôtures implantées en limites séparatives

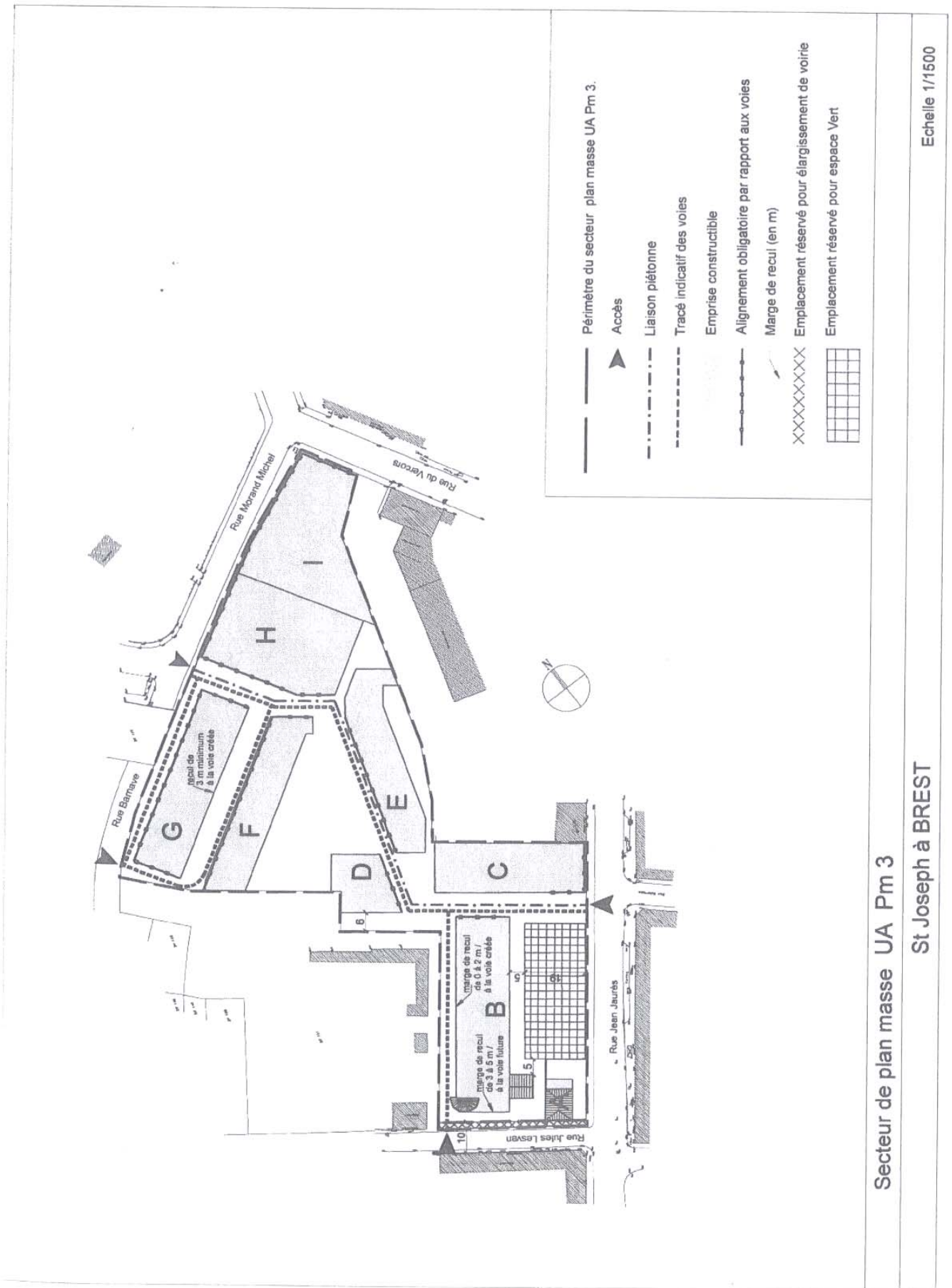
La clôture en fond de parcelle des jardins des constructions sur l'emprise F devra être constituée d'une grille doublée d'une haie.

ZONE UAp3 - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

Emplacement réservé pour espace vert sur rue Jean Jaurès : ses limites sont portées sur le document graphique. L'esprit du jardin ainsi que les sujets viables devront être respectés.

Emprise G : Les parties en retrait de l'alignement sur la voie de desserte de l'emprise devront être végétalisées.

Toute réalisation d'aires de stationnement et/ou d'aménagements de voirie devra faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.



Secteur de plan masse UA Pm 3

St Joseph à BREST

Echelle 1/1500

Le secteur UA pm₄ concerne un secteur situé au nord de la rue François Guivarc'h au centre bourg de Plougastel-Daoulas.

La restructuration de cette friche urbaine, de par sa situation, a un rôle à jouer dans le développement urbain, la densification du centre et la requalification d'entrée du centre bourg par la route venant de Landerneau.

L'étude urbaine réalisée sur ce secteur se traduit au niveau du Plan Local d'Urbanisme par un ensemble de règles précises concernant la volumétrie et l'implantation des bâtiments.

Ce secteur de plan de masse reprend les règles générales du secteur UA₄, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques à ce secteur.

ZONE UAp_{m4} - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou dans le respect des zones d'implantation des façades inscrites au document graphique ci-après.

Zone UAp_{m4} - Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative latérale, ou en cas de retrait elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative latérale et du fond de parcelle.

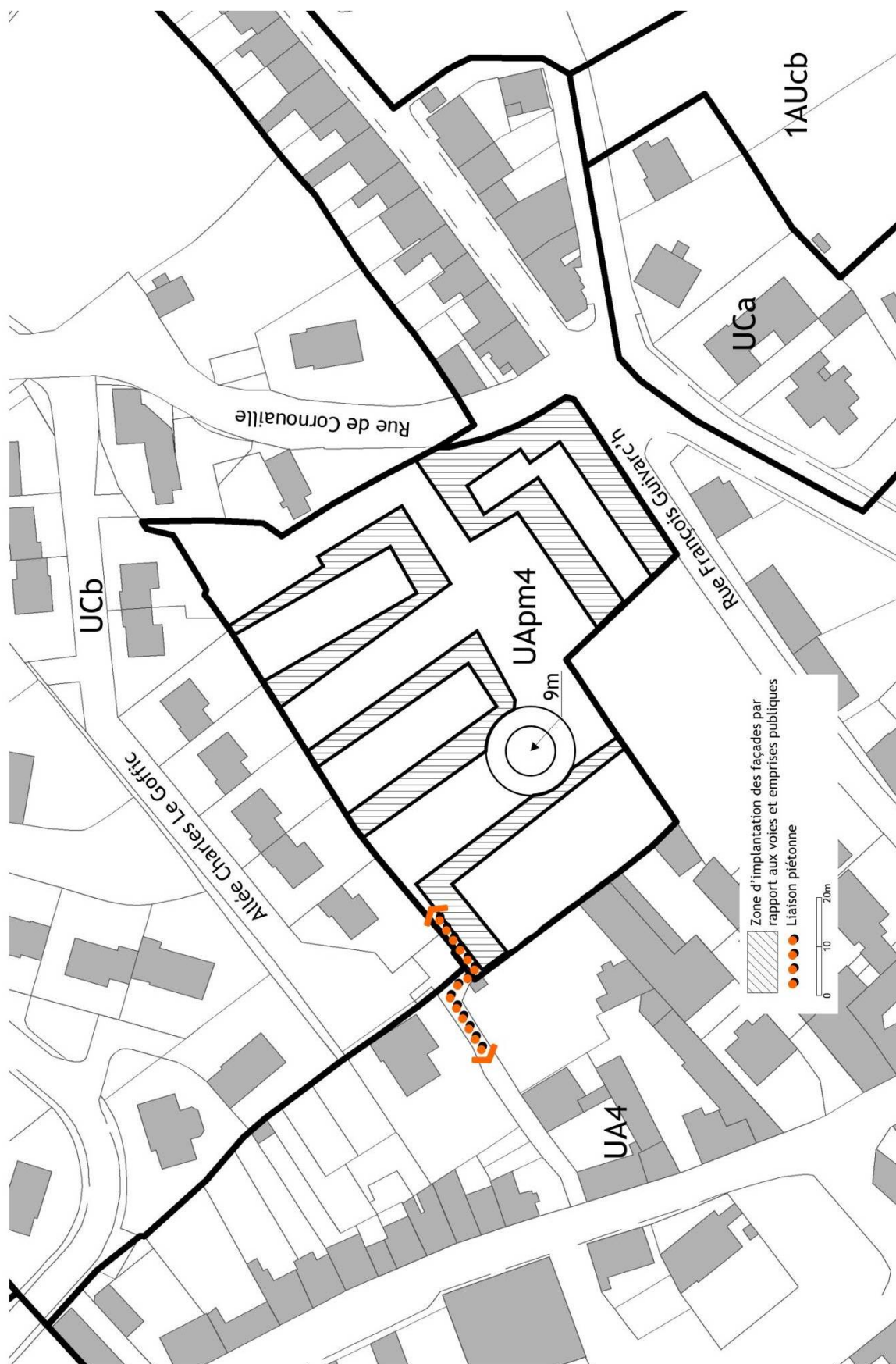
Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons dans une limite de 1m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE UAp_{m4} - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions sera limitée à 4 niveaux, de préférence en R + 2 + attique.

Secteur UApM4 Rue François Guivarc'h



UApm5 concerne la place Saint Louis de Brest. Une opération de restructuration des halles et de la place Saint Louis, visant à renforcer l'attractivité du secteur SIAM, est initiée.

Les orientations urbaines sur ce secteur, se traduisent au niveau du Plan Local d'Urbanisme par une augmentation de la zone constructible et de la volumétrie du bâtiment des halles.

Ce secteur plan de masse reprend les règles générales de la zone UA7 à l'exception de l'article 10 qui constitue une règle spécifique à ce secteur.

ZONE UApm5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 17 m sur la surface totale du secteur.



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**UApm6
Ilot Petit Jardin
Rue Anatole France
Brest**

Le secteur **UApm6** concerne l'îlot du Petit Jardin situé dans le quartier de Recouvrance à Brest, entre la rue Anatole France et la venelle de Prat Lédan. La restructuration de cette friche urbaine, de par sa situation, a un rôle à jouer dans le développement urbain du quartier, par la création d'un programme d'habitat varié, ouvert sur le quartier grâce à ses liaisons piétonnes et ses espaces collectifs.

L'étude d'orientations urbaines réalisée sur ce secteur se traduit au niveau du Plan Local d'Urbanisme par un ensemble de règles précises concernant la volumétrie et l'implantation des bâtiments. Le secteur plan de masse permet de tenir compte également de la topographie spécifique du terrain (affecté d'une double pente et de terrasses successives).

Ce secteur de plan de masse reprend les règles générales de la zone UA, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques à ce secteur et qui se substituent dans leur intégralité aux règles de la zone UA du Plan local d'urbanisme.

ZONE UApm6 - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou dans le respect des zones d'implantation des façades inscrites au document graphique ci-après.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE UApm6 - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative latérale, ou en cas de retrait elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative latérale et du fond de parcelle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées en cas d'extension des constructions existantes, qui devra être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons dans une limite de 1m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UApm6 - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UApm6 - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

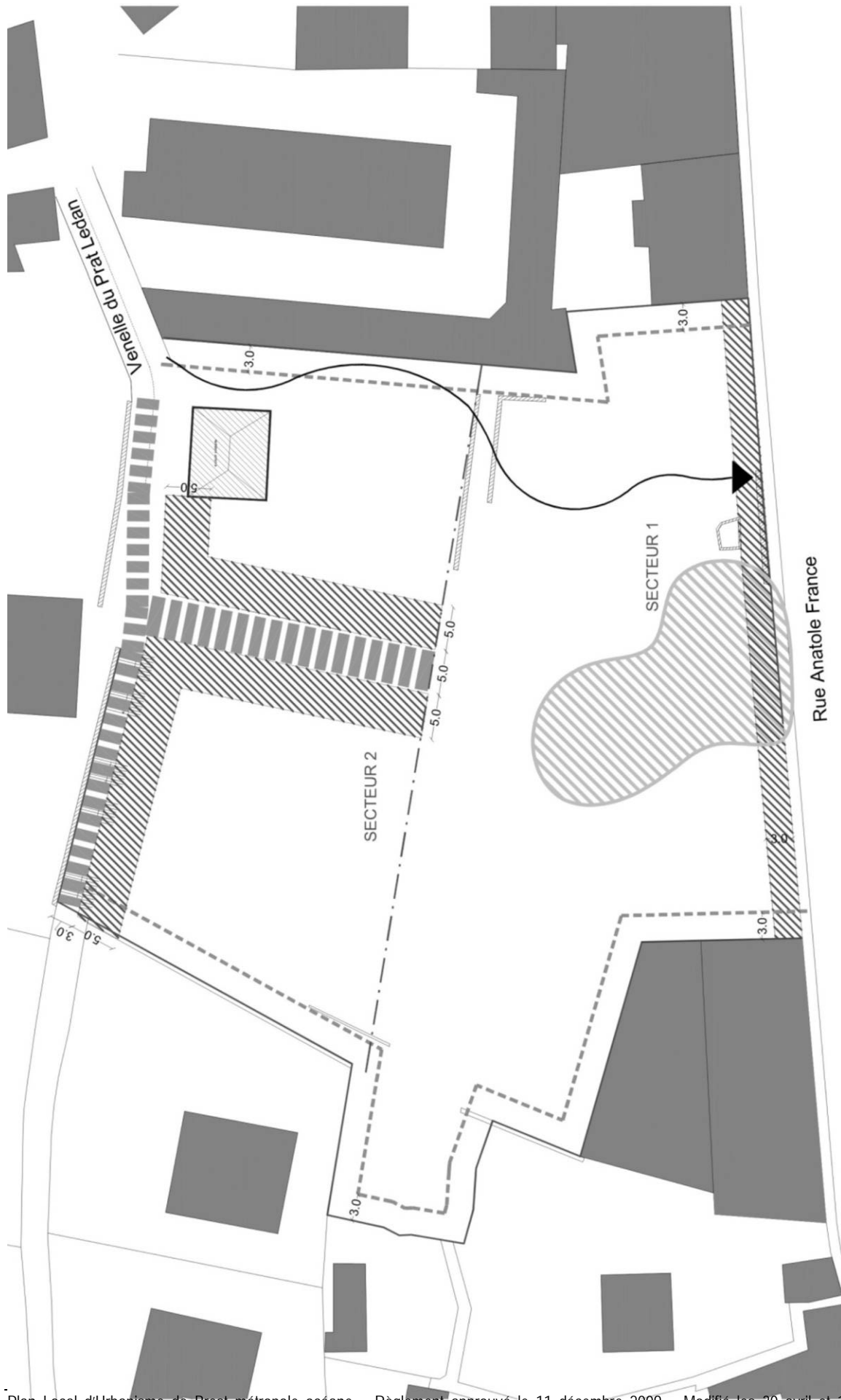
Dans le secteur 1 délimité sur le plan, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse.

Dans le secteur 2 délimité sur le plan, la hauteur maximale des constructions autorisée est de 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, élévateurs etc ...) ne sont pas soumises à la règle de hauteur sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

ZONE UApm6 - ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.



- Implantation des constructions à 3 mètres minimum si elles ne sont pas en limite séparative
- ||||| Tracé de principe des espaces publics à créer
- ////// Zone d'implantation des façades en bordure des voies et emprises publiques
- ▨ Construction existante à conserver
- ~ Tracé de principe de liaison piétonne
- ⊖ Création d'une esplanade

Secteur plan de masse UApm6 Petit jardin

Le secteur UBpm3 concerne partiellement le quartier de Pontanézen à Brest, qui fait partie du périmètre de l'opération de Renouvellement Urbain « Europe », déterminé au nord par le boulevard de l'Europe, à l'Est par la rue de Gouesnou, au sud par le carrefour des Combattants de l'Union Française et à l'ouest par la rue du Général Paulet. Le secteur de plan de masse UBpm3 constitue le cœur du quartier autour de la rue Cézanne.

Ce secteur reprend les règles générales de la zone UB5, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées à ce secteur.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont également admises, les habitations individuelles isolées jumelées ou groupées, à condition de faire partie d'un ensemble mixte composé d'habitations collectives et d'habitations individuelles sauf précisions particulières figurant sur les documents graphiques.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul par rapport aux voies* et emprises publiques*, et aux emprises affectées d'une servitude de passage public.
2. Si aucune marge de recul (épaisseur possible du front bâti sur rue), ou zone d'appui spécifique (front bâti obligatoire ou facultatif), ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur sauf en cas de mur aveugle donnant sur une voirie interne de faible importance ou sur une emprise affectée d'une servitude de passage public.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0,80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, soit à une distance au moins égale au tiers de la hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel, soit en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes, implantées différemment des règles définies ci-dessus, peut être autorisée en conservant un recul identique à l'existant,
 - les constructions situées en limite d'emprise grevée d'une servitude de passage public.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, s'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation non jointives elles doivent être implantées à une distance, l'une par rapport à l'autre, égale au moins à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les documents graphiques précisent les hauteurs maximales en nombre de niveaux aménageables hors sol par rapport au terrain naturel pour chaque sous-secteur.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les paragraphes de la zone UB du PLU en vigueur s'appliquent, à l'exception des règles relatives aux clôtures et aux containers d'ordures ménagères.

1. Clôtures

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction de passage, protection aux vues, isolement complet, etc...) on pourra utiliser ou combiner les diverses solutions suivantes :

- simples haies vives, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel,
- muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- écrans végétaux constitués d'essences locales,
- barrières de bois simples et rustiques,
- mur en maçonnerie traité et couronné à l'ancienne,
- grille métallique.

Toute clôture ne dépassera pas 1,80 m, sauf à en démontrer la nécessité technique.

2. Containers d'ordures ménagères

Des emplacements seront prévus, en liaison avec les services communautaires.

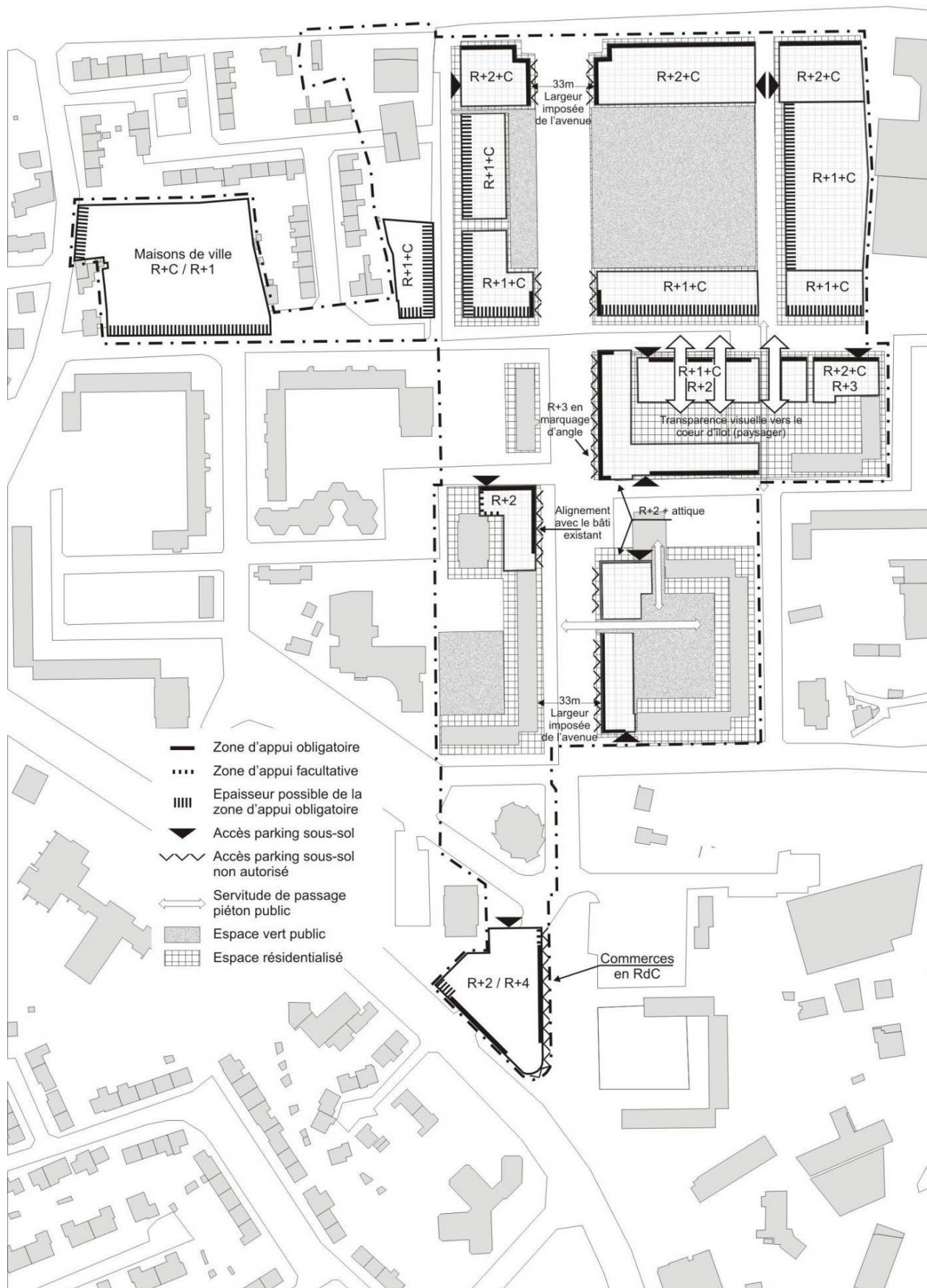
ZONE UBpm3 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en dehors des emprises réaménagées ou constructibles figurant sur les documents graphiques.

ZONE UBpm3 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S).



Le secteur UBpm4 concerne partiellement le quartier de Pontanézen à Brest, qui fait partie du périmètre de l'opération de Renouvellement Urbain « Europe », déterminé au nord par le boulevard de l'Europe, à l'Est par la rue de Gouesnou, au sud par le carrefour des Combattants de l'Union Française et à l'ouest par la rue du Général Paulet. Le secteur de plan de masse UBpm4 est situé au Nord du quartier sur la rue du 8 mai 1945.

Ce secteur reprend les règles générales de la zone UB5, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées à ce secteur.

ZONE UBpm4 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont également admises, les habitations individuelles isolées jumelées ou groupées, à condition de faire partie d'un ensemble mixte composé d'habitations collectives et d'habitations individuelles sauf précisions particulières figurant sur les documents graphiques.

ZONE UBpm4 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en fonction d'une marge de recul par rapport à l'alignement définie par un plan de composition pour une opération d'ensemble (permis groupés ...).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul: les sas d'entrée dans la limite de 1,50 m de profondeur, les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 m, lorsque l'ouvrage se situe à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3 m ; et à 0.80 m maximum, lorsque l'ouvrage se situe à plus de 3 m.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE UBpm4 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, soit à une distance au moins égale au tiers de la hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel, soit en limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension des constructions existantes, implantées différemment des règles définies ci-dessus, peut être autorisée en conservant un recul identique à l'existant,
 - les constructions situées en limite d'emprise grevée d'une servitude de passage public.

ZONE UBpm4 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, s'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation non jointives elles doivent être implantées à une distance, l'une par rapport à l'autre, égale au moins à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé.

ZONE UBpm4 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les paragraphes de la zone UB du PLU en vigueur s'appliquent, à l'exception des règles relatives aux clôtures.

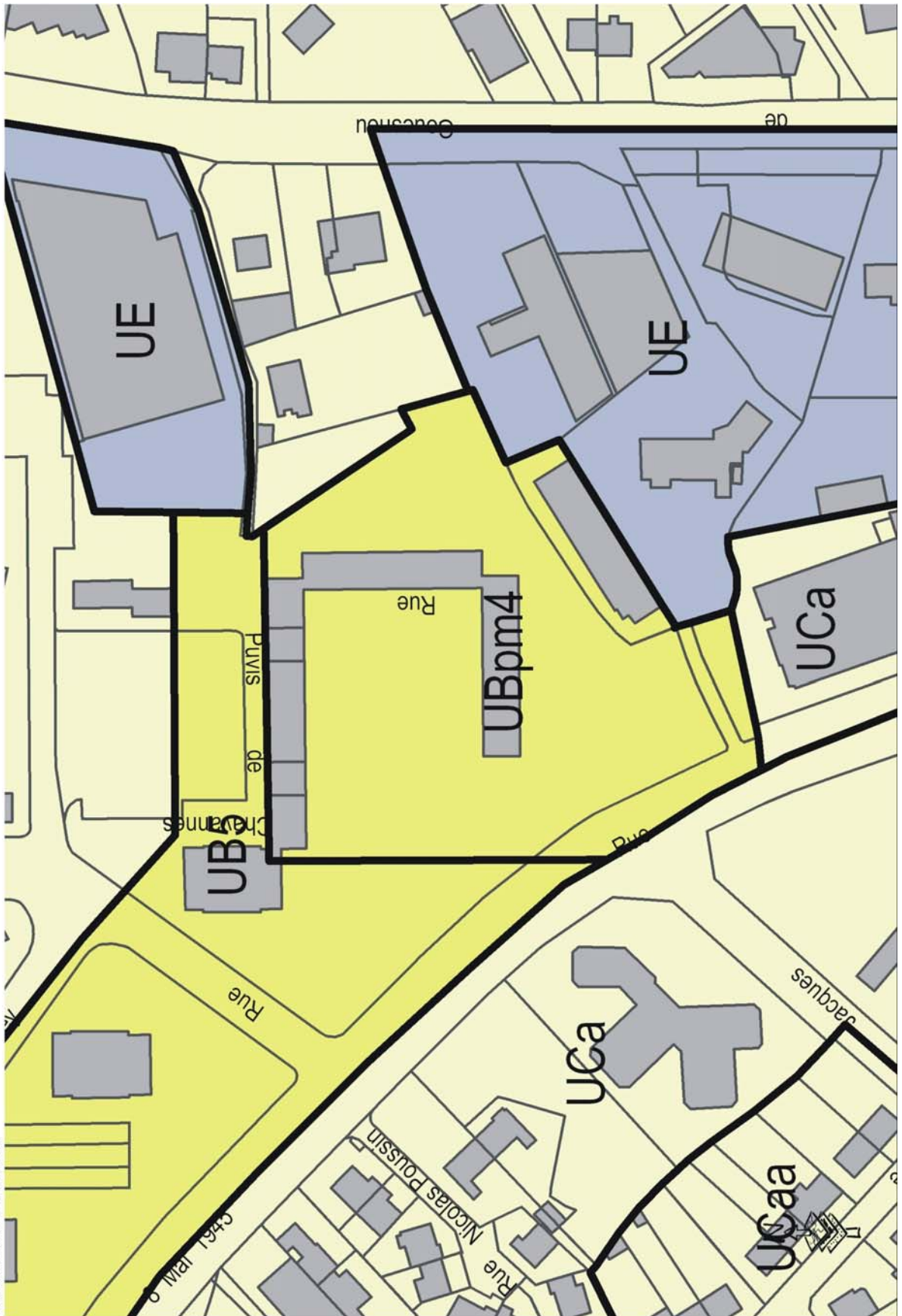
Clôtures

Selon la nécessité (simple repérage des limites, interdiction de passage, protection aux vues, isolement complet, etc...) on pourra utiliser ou combiner les diverses solutions suivantes :

- simples haies vives, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel,
- muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- écrans végétaux constitués d'essences locales,
- barrières de bois simples et rustiques,
- mur en maçonnerie (béton ou aggloméré enduit) ou traité et couronné à l'ancienne (grille),
- grille métallique.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Toute clôture ne dépassera pas 1,80 m, sauf à en démontrer la nécessité.



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**UBpm5
Ilot de la Brasserie
de Lambézellec
Brest**

Le secteur UBpm5 concerne l'îlot de « l'ancienne brasserie de Lambézellec » situé entre la rue Marguerite Duras et la rue François Coppée.

Un programme d'habitat viendrait achever la reconversion de cet ancien site industriel. Il répondra aux orientations urbaines suivantes :

- réussir le trait d'union entre les bâtiments abritant des équipements collectifs rue Marguerite Duras et les maisons de ville de la rue F. Coppée,
- garder la mémoire du site.

Ces orientations urbaines se traduisent au niveau du PLU par des règles concernant la volumétrie et l'implantation des bâtiments.

Le secteur de plan masse reprend les règles générales du secteur UB à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques à ce secteur.

ZONE UBpm5 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les bâtiments doivent s'implanter par rapport à l'alignement à 5 m minimum sur la rue Marguerite Duras et à 10 m minimum sur la rue François Coppée.

Toutefois, rue François Coppée, le belvédère ainsi que le bâtiment A' peuvent être implantés à l'alignement conformément au plan masse.

ZONE UBpm5 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation du belvédère en limite de la zone NP en partie sud est autorisée.

Le bâtiment A doit être implanté à une distance de 5 m minimum par rapport à la limite séparative latérale.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE UBpm5 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les niveaux autres que le rez-de-chaussée, la distance entre chaque bâtiment devra être de 18 m minimum conformément au plan masse.

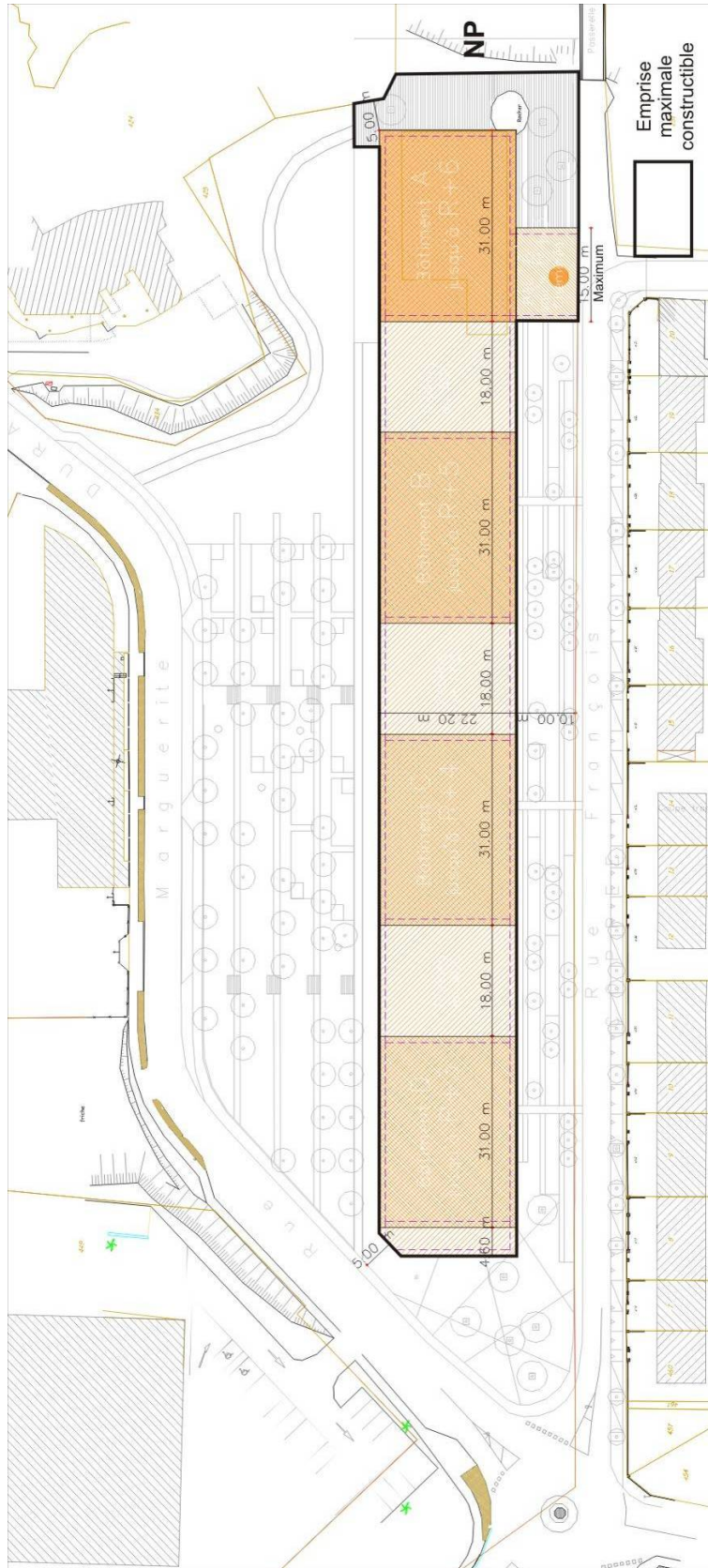
ZONE UBpm5 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions affectées à l'habitation et aux services est délimitée sur le plan masse.

ZONE UBpm5 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de chaque bâtiment est exprimée en niveau et fixée comme suit :

- bâtiment A : R + 6,
- bâtiment A' : R + 3,
- bâtiment B : R + 5,
- bâtiment C : R + 4,
- bâtiment D : R + 3.



UCpm1 – secteur de Kerargalet à Gouesnou. C'est un secteur pavillonnaire de constructions groupées sur lequel s'appliquent des règles spécifiques visant à conserver l'homogénéité et l'harmonie des constructions.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 5 m par rapport à l'alignement.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur au faîtage sans que cette distance puisse être inférieure à 1,50 m de la limite séparative.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage principal d'habitation, la hauteur maximale autorisée est de 6 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

Les volumes des toitures existantes doivent être conservés.

Les abris de jardins doivent s'inscrire dans le gabarit suivant :

- emprise au sol : 12 m² maximum,
- hauteur à l'égout : 2 m maximum,
- hauteur au faîtage : 3 m maximum.

Les vérandas doivent être de forme rectangulaire et doivent s'inscrire dans le gabarit suivant :

- emprise au sol : 20 m² maximum,
- hauteur : 2,80 m maximum.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toute construction nouvelle doit par son architecture et ses propositions être compatible avec son environnement naturel et bâti.

Il en est de même en cas de reconstruction ou modification des habitations existantes, construction de vérandas ou abris de jardin.

Les vérandas et abris de jardin doivent être situés en façade arrière et respecter les gabarits prévus à l'article 10.

Toute construction est interdite dans les espaces situés en façade principale des habitations (façade donnant sur les voies publiques). Aucune modification des façades donnant sur les voies publiques n'est autorisée à l'exception des ravalements, peinture des huisseries ou remplacement de celles-ci, pose de châssis en toiture.

1. Coloris

Le ravalement des façades est uniformément blanc. Les pignons, ainsi que leurs éventuelles vêtues ou habillage sont semblables aux façades.

Le maintien de la couleur initiale des huisseries (bois naturel teinté) est recommandé ; cependant, d'autres coloris peuvent être acceptés sous réserve de s'harmoniser avec l'ensemble des habitations.

Les huisseries des vérandas sont blanches ou aluminium.

2. Matériaux

L'utilisation des matériaux d'origine est recommandée.

D'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de s'harmoniser avec l'ensemble d'habitations.

Les matériaux de fortune sont proscrits pour les abris de jardins.

3. Toiture

Les volumes existants des toitures ne doivent pas être modifiés.

Les châssis de toit sont de préférence encastrés, et ils sont soumis à autorisation.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas admises dans les espaces situés en façade principale des habitations.

Sauf l'exception ci-dessus, les clôtures sont admises. Elles sont constituées d'une haie végétale continue ayant une hauteur maximale de 1,80 m ; cette haie peut être doublée d'un grillage plastifié vert soutenu par poteaux métalliques verts ayant une hauteur maximale de 1,20 m.

En bordure des espaces verts communs, le grillage plastifié est dissimulé dans la haie végétale. Si nécessaire, il est implanté sur le côté « privé » de la haie végétale.

Les talus existants doivent être conservés et entretenus.

Les claustras et murs de parpaings ne sont pas admis.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les constructions doivent disposer d'1 ou 2 places de stationnement intégrées à l'habitation.

ZONE UCpm1 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette globale est de 22391 m², détaillée comme suit :

- constructions initiales : 18300 m²,
- aménagement des combles des 11 pavillons « coraline » : 1243 m²
- vérandas : 1780 m²,
- abris de jardins : 1068 m².

Le secteur UCpm2 concerne partiellement le quartier de Pontanézen à Brest, qui fait partie du périmètre de l'opération de Renouveau Urbain « Europe », déterminé au Nord par le boulevard de l'Europe, à l'Est par la rue de Gouesnou, au Sud par le carrefour des Combattants de l'Union Française et à l'Ouest par la rue du Général Paulet. Le secteur de plan de masse UCpm2 constitue l'entrée du quartier de la route de Gouesnou.

Ce secteur reprend les règles générales de la zone UC, à l'exception des articles suivants qui constituent des règles spécifiques adaptées à ce secteur.

ZONE UCpm2 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit pour une opération d'ensemble (permis groupé...) en fonction d'une marge de recul définie par un plan de composition.

ZONE UCpm2 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée :
 - soit par rapport aux limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, à une distance au moins égale au tiers (1/3) de la hauteur* mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 2 m,
 - soit en limites séparatives latérales, sauf dans le cas de locaux industriels ou artisanaux.
2. Les constructions annexes* sont autorisées sur limites à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'article UC-10.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées si l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant. S'il s'agit de préserver un

élément végétal repéré sur les documents graphiques au titre du L.123-1-7 ou du L.130-1 du Code de l'Urbanisme, une tolérance pour l'implantation de l'extension de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant est possible.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m. Les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UCpm2 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les paragraphes de la zone UC du PLU en vigueur s'appliquent, à l'exception des règles relatives aux clôtures.

1. Clôtures

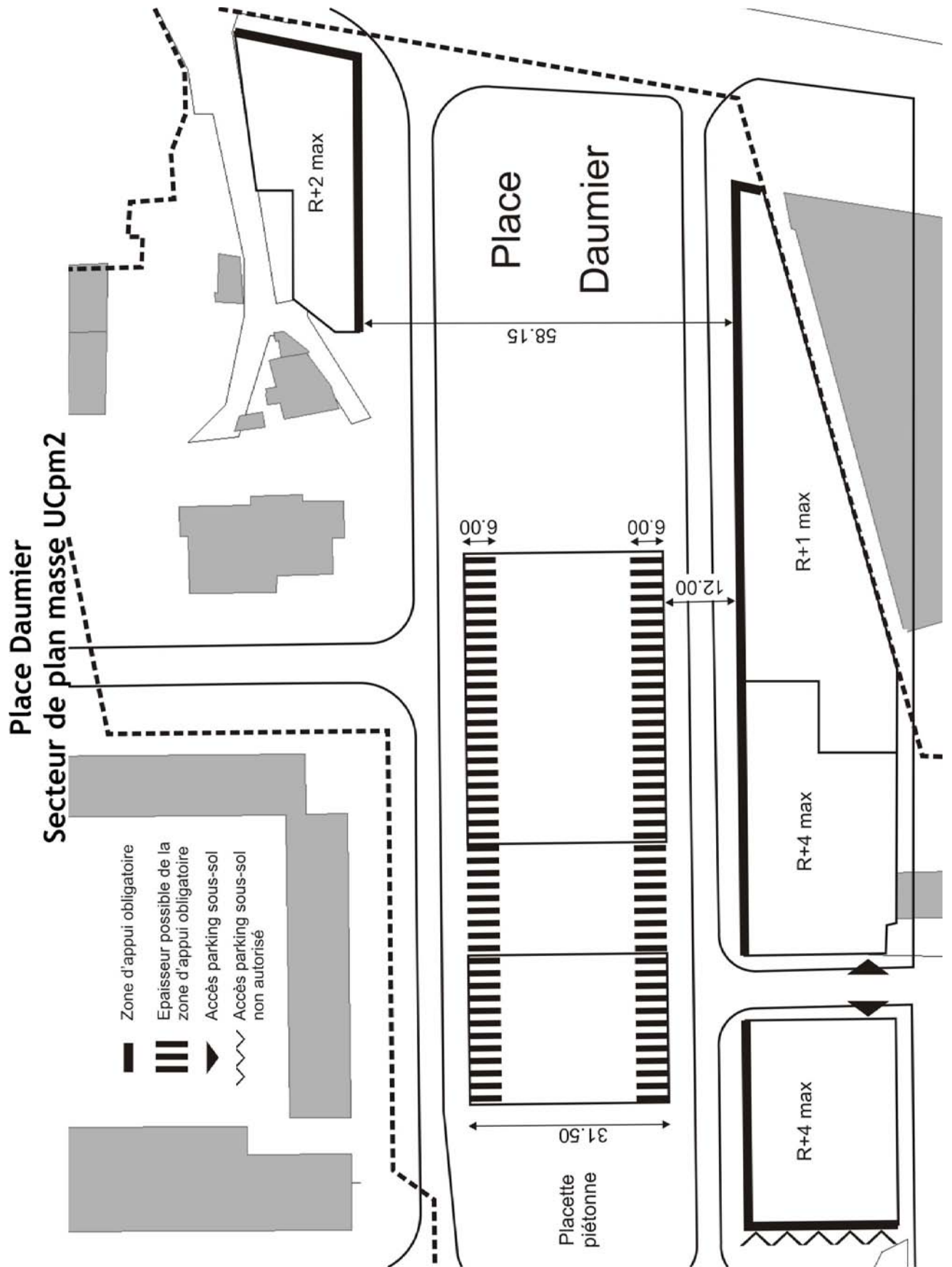
Selon la nécessité on pourra utiliser ou combiner les diverses solutions suivantes :

- simples haies vives, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel,
- muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- écrans végétaux constitués d'essences locales,
- barrières de bois simples et rustiques,
- mur en maçonnerie (béton, aggloméré enduit) ou traité et couronné à l'ancienne (grille),
- grille métallique.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Toute clôture ne dépassera pas 1,80 m, sauf à en démontrer la nécessité technique.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement



ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

LA ZONE UZ 2 est une zone à usage principal d'habitations.

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de La Cavale Blanche à Brest.

Elle est divisée en 3 secteurs :

Le secteur ZA est principalement affecté à de l'habitation individuelle.

Le secteur ZB, lui-même divisé en sous-secteurs est principalement affecté à la construction de logements individuels denses, de logements semi-collectifs ou intermédiaires et de petits collectifs.

Le secteur pourra également comporter de l'habitat individuel ou de l'habitat plus dense : semi-collectif, intermédiaire, petit collectif, individuels denses.

Le secteur ZBC4 pourra également recevoir des équipements publics.

Le secteur ZC est affecté principalement à la construction de petits immeubles collectifs, d'individuels denses, d'individuels et d'individuels avec jardins en terrasses destinés à de l'habitation ainsi que les constructions à usage d'équipement publics, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de professions libérales.

ZONE UZ 2 - ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements soumis à autorisation et ceux soumis à déclaration (à l'exception des stations-service de distribution de carburant).
2. Les installations à caractère commercial, industriel ou artisanal ne répondant pas aux règles de surface maximales tels que définies à l'article 14.
3. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

5. Les terrains de campement et les terrains pour stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.

6. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans le permis de construire accordé.

ZONE UZ 2 - ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur ZA :
 - les constructions d'habitations individuelles,
 - la reconstruction à l'identique de constructions existantes depuis la création de la ZAC.
2. Dans le secteur ZB :
 - les constructions de logements individuels denses, semi-collectifs ou intermédiaires et de petits collectifs,
 - de l'habitat individuel ou habitat plus dense : semi-collectif, intermédiaire, petit collectif, individuels denses,
 - les constructions à usage de commerces, de culte ou de professions libérales,
 - des emprises ou des surfaces de planchers, à intégrer dans ces immeubles pourront accueillir des services et équipements publics, tels que clubs de jeunes, commerces, logements, foyers, etc ... Des locaux techniques (poste de transformation EDF, de détente GDF, etc ...) seront aussi à prévoir.
3. Dans le secteur ZC :
 - les constructions de petits immeubles collectifs d'individuels denses, d'individuels et d'individuels avec jardins en terrasses destinés à l'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de professions libérales qui pourront être intégrées dans les immeubles s'ils n'apportent aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
 - les locaux techniques (postes de transformation EDF, de détente GDF, ...

ZONE UZ 2 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique par un réseau de voies intérieures qui devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La voirie générale ne pourra en aucun cas servir de voie de desserte directe pour les immeubles riverains, à l'exception des stations-service dont l'implantation reste à définir.

Par contre, des issues de secours utilisées uniquement par des véhicules des services de sécurité pourront être créées.

Dans le secteur ZC :

- la distance entre 2 débouchés de voiries desservant des secteurs déterminés sur les voies publiques ne pourra être inférieure à 10 m,
- les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m,
- dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m,
- les habitations pourront, à titre d'adaptation mineure, ne disposer que d'accès piétons, sous réserve d'accès automobile occasionnel pour les cas d'urgence.

2. Voirie

La largeur de chaussée des voies tertiaires sera au minimum de 3,50 m. Les trottoirs ne seront pas obligatoires le long de ces voies dans la mesure où des circulations différenciées, réservées aux piétons, auront été aménagées.

Pour les voies tertiaires en impasse de plus de 80 m de long, leur largeur devra être portée à 5 m et leur extrémité devra être aménagée de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de répurgation) puissent faire demi-tour.

Des voies de plus faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

Dans le secteur ZC :

- les voies de desserte des groupes d'habitation devront par leurs formes et leurs caractéristiques techniques répondre à l'importance du programme envisagé,
- l'emprise minimale de la chaussée (emprise de roulement des véhicules) est fixée à 3,50 m pour une voie à sens unique et impasse, à 5 m pour une voie à double sens dans le cas général, et exceptionnellement à 3 m 50 sur 15 m maximum quand il sera recherché volontairement un procédé dissuasif de transit d'une unité de voisinage,
- les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément, et en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements sur certains ouvrages principaux des réseaux publics pourront être interdits.

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristique suffisante, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

Le système séparatif en vigueur sur la ville est étendu à la zone.

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées.

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

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

Le branchement sur le réseau collecteur public d'eaux pluviales est obligatoire.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle sera interdite.

3. Autres réseaux

Les réseaux et branchements électriques et téléphoniques, les autres réseaux câblés (câbles informatiques et autres ...) seront enterrés.

Si des antennes collectives de télévision ou de MF sont installées, les constructeurs auront l'obligation de s'y raccorder par un réseau de radiotélévision.

L'éclairage extérieur sera assuré par des candélabres ou autres dispositifs adaptés tant en forme qu'en hauteur et correctement implantés par rapport au plan de masse : en particulier, aux points singuliers constitués par les intersections de voiries, la traversée des piétons, les têtes d'îlots directionnels, les aires de stationnement, etc...

L'éclairage extérieur sera en outre choisi et positionné de telle façon à ce qu'il ne gêne pas les habitants riverains.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur ZA :

- les terrains pourront être divisés suivant les besoins des constructeurs, soit sous forme de lots pouvant recevoir des constructions groupées, soit sous forme de parcelles individuelles destinées à recevoir des constructions isolées, tout en conservant à ces groupements un caractère de hameaux,
- la surface privative d'une parcelle ne pourra être de moins de 250 m²,
- le morcellement ultérieur des terrains divisés par les constructeurs ne sera pas autorisé,

Dans le secteur ZB :

- dans chaque sous secteur, les terrains pourront être découpés en parcelles privatives affectées à chaque promoteur,
- pour les constructions individuelles denses, les terrains pourront être divisés suivant les besoins des constructeurs.

Dans le secteur ZC, les terrains pourront être divisés en parcelles privatives ou en sous-secteur affectés à chaque promoteur.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs ZA et ZB :

Pour les voies de desserte automobile, sauf recul mentionné sur les documents graphiques, la marge de recul des constructions par rapport aux limites de plate-forme des voies publiques sera de 5 m minimum.

Dans le cas de mur aveugle donnant sur une voirie interne de faible importance, la construction pourra être édifiée en limite de voirie.

Dans certains cas, des implantations différentes pourront être autorisées, dans la mesure où une cohérence certaine est assurée par un parti architectural et urbanistique d'ensemble.

Les règles ci-dessus s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, fermés ou non, sas d'entrée, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de dépassement, sauf en cas d'implantation sur l'alignement où ce sont les règles de saillies sur voies publiques définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Les clôtures, seront implantées à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux postes de transformation EDF. Leur construction peut donc être édifiée à l'alignement.

Dans le secteur ZC :

Il n'est fixé aucune marge de recul par rapport aux voies publiques.

Lorsque les constructions seront implantées en recul de la limite des emprises publiques, il pourra être demandé de clôturer ces espaces par des éléments opaques assurant une continuité du bâti.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs ZA et ZB :

Toute construction doit être :

- soit implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

de terrasse par rapport au terrain naturel) sans pouvoir être inférieure à 1,50 m pour les limites séparatives latérales et à 5 m pour les fonds de parcelle,

- soit édifiée en limite séparative latérale, sauf dans le cas de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux.

Dans le secteur ZC :

Les immeubles seront implantés soit contigus, soit avec un prospect au moins égal à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus élevé ($L = H/2$).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des besoins spécifiques, notamment de composition architecturale.

Les vues directes ne seront jamais inférieures à 5 m.

Des dispositions particulières seront appliquées par rapport aux fonds voisins extérieurs au secteur ZC (notamment le secteur ZAb2). Elles feront l'objet d'études préalables spécifiques.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur ZA, Les constructions de plusieurs habitations sur un même fond seront soumises aux règles définies à l'article 7 ci-dessus.

Dans le secteur ZB, les règles d'implantation de plusieurs habitations sur un même fond seront les mêmes que celles définies à l'article 7 ci-dessus.

Dans le secteur ZC :

Deux constructions non contiguës et dont l'une au moins sera à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

A titre exceptionnel, les constructions avec un recul différent (et en particulier en limites séparatives latérales) peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment dans les constructions d'immeubles groupés (notamment plan de masse portant sur l'ensemble du fond).

ZONE UZ 2 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur ZA :

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes couvertes, ne pourra dépasser 40 % de la surface de l'unité foncière support de l'opération.

La surface d'emprise d'une annexe (abris de jardin) correspondant à un logement, non liée à la construction, est limitée à 6 m², surface comprise dans l'emprise de 40 %.

Dans le secteur ZB :

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes couvertes, ne pourra dépasser 40 % de la surface de l'unité foncière support de l'opération.

La surface d'emprise d'une annexe (abris de jardin) correspondant à un logement, non liée à la construction, est limitée à 6 m², surface comprise dans l'emprise de 40 %.

Pour les opérations d'habitations de type intermédiaire, l'emprise pourra être portée à 50 %.

En cas de construction sur dalle, une augmentation de l'emprise au sol pourra être autorisée pour la dalle jusqu'à la totalité de la surface de la parcelle, sous réserve du respect de l'environnement voisin et pour tenir compte d'une déclivité ou d'un contexte topographique particulier, et à condition que la dalle soit aménagée et accessible au public. Les coefficients d'emprise fixés ci-dessus restent alors applicables aux bâtiments situés sur cette dalle.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, le coefficient d'emprise pourra être porté à 50 % à condition qu'il ne soit plus possible de construire en hauteur, ou si cette mesure est destinée à permettre la création de vérandas, serres ou autres dispositifs vitrés devant impérativement se trouver au sol.

Dans le secteur ZC, il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur ZA :

La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux aménageables, hors sol par rapport au terrain naturel. Sera compté en niveau hors sol, tout niveau semi-enterré apparent de plus de 1,50 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

La hauteur maximale, mesurée au faitage, ne pourra dépasser 11,50 m hors sol par rapport au terrain naturel.

La hauteur minimale des annexes (abri de jardins) est fixée à 2,50 m au-dessus du niveau du plancher ; elle ne sera pas supérieure à 6 m par rapport à ce même plancher.

Dans le secteur ZB :

La hauteur maximale autorisée sera de 15 m pour les bâtiments couverts de terrasses.

Pour les bâtiments couverts de toitures traditionnelles, elle sera de 12 m à l'égout du toit, et de 17 m au faitage. La hauteur est mesurée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment.

Les souches de cheminées, machineries d'ascenseur, etc... pourront s'élever au-dessus des toitures terrasses, à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2,20 m et d'avoir été regroupées dans la mesure du possible.

La hauteur minimale des annexes (abri de jardin) est fixée à 2,50 m au-dessus du niveau du plancher. Elle ne sera pas supérieure à 6 m par rapport à ce même plancher.

Dans le secteur ZC :

La hauteur maximale autorisée sera de 21 m pour les bâtiments couverts de terrasses.

Pour les bâtiments couverts de toitures traditionnelles, elle sera de 18 m à l'égout du toit, et de 23 m au faitage. La hauteur est mesurée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment.

Les souches de cheminées, machineries d'ascenseur, etc ... pourront s'élever au-dessus des toitures terrasses, à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2,20 m et d'avoir été regroupées dans la mesure du possible.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect général

Toute construction devra, par son architecture et par ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti.

Le secteur ZC pourra être traité sous forme de bâtiments linéaires, de plots isolés ou de constructions constituées de niveaux de surfaces décroissantes et juxtaposition de cellules d'habitation comportant des terrasses-jardin d'utilisation privative en prolongement extérieur de chaque logement.

Des cassures dans les hauteurs des immeubles devront donner un aspect varié à la silhouette générale du secteur ZC. Les façades pourront être décrochées les unes par rapport aux autres.

2. Façades

Les matériaux de remplissage apparents, les matériaux de fortune sont proscrits pour toute construction.

3. Toitures

Dans les secteurs ZA et ZB, les constructions s'inspirant d'une architecture locale et rurale devront respecter des pentes de toitures proches de 45° pour le corps principal. D'autres types de toitures peuvent être admis pour les extensions ou annexes d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

La couverture sera traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux qui s'harmonisent avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur. Dans le cas d'un projet global, la pente des toitures des constructions accolées sera, dans la mesure du possible, identique à celle de la construction principale.

Dans les secteurs ZA et ZB, les ouvertures en toiture devront respecter la notion de proportionnalité, par conséquent éviter les saillies trop importantes et les hauteurs abusives.

4. Couleurs

Des couleurs de façades compatibles avec les données climatiques seront recherchées (le blanc, uniformément utilisé, est donc a priori à proscrire).

Le recours aux couleurs violentes est proscrit, notamment sur les bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux.

5. Implantation des constructions et mouvement de terre

Dans les secteurs ZA et ZB :

L'aspect du terrain naturel sera maintenu dans son ensemble ; les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont donc proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus anti-bruits ou des obstacles aux vents.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture ou un chemin piéton-cycle.

6. Clôture

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement immédiat.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins. Les muretins en agglomérés seront enduits de façon à s'harmoniser avec la façade principale. Tout grillage ou clôture interne d'agglomérés de béton, sera doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

La création de talus plantés, éléments du paysage bocager, est souhaitée, chaque fois que le contexte le permet.

Dans le secteur ZC :

Les clôtures ou plantations frontales devront assurer une cohérence dans l'implantation, dans les matériaux utilisés et les espèces végétales.

Les séparations internes d'un lotissement ou d'une opération immobilière groupées constituées de grillage devront être doublées de plantations, celles réalisées en aggro-béton ou similaire être enduites de façon à s'harmoniser avec la construction principale.

7. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

8. Coffrets EDF – PTT – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

9. Autres

Dans le secteur ZC, des emplacements seront prévus pour les containers d'ordures ménagères, correctement situés par rapport aux besoins et aux voiries. Ces emplacements seront pourvus d'une prise d'eau et seront aménagés avec des matériaux facilement nettoyables. Ils seront clos sur trois côtés par des murs ou une végétation arbustive.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UC.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Espaces libres à aménager

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement, prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues. Les aires de stationnement excédant 10 places seront plantées à raison au moins d'un arbre de haute tige (convenablement protégé) tous les six véhicules.

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres ou aires de jeux, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des usages prévus. Ces espaces devront correspondre à 10 % au moins du terrain, dans le cas de groupements d'habitations.

Dans le secteur ZC, le mode de traitement (végétal et minéral) des espaces libres et des aires de stationnement devra être précisé dans le plan de masse du lotissement, ou de l'opération immobilière groupée. L'usage des espaces libres devra également être précisé.

ZONE UZ 2 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Dans le secteur ZA :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50 pour chaque sous-secteur.

Par sous-secteur, ces superficies pourront varier à 10 % près, sous réserve de compensation sur les autres sous-secteurs, de telle sorte que la superficie totale de plancher pour l'ensemble du secteur ZA ne soit pas dépassée.

Il est précisé que les surfaces de plancher considérées comprennent les constructions et annexes couvertes.

Les équipements publics ne sont pas soumis à C.O.S.

Suivant les besoins, il pourra être ajouté les surfaces des équipements d'intérêt général.

Dans le secteur ZB :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60 pour chaque sous-secteur.

Par sous-secteur, ces superficies pourront varier à 10 % près, sous réserve de compensation sur les autres sous-secteurs, de telle sorte que la superficie totale de plancher pour l'ensemble du secteur ZB ne soit pas dépassée.

Un supplément. de C.O.S de (0,10) est affecté à titre incitatif pour les activités commerciales ou artisanales situées en rez-de-chaussée des immeubles.

Un supplément de C.O.S de (0,10) est affecté à titre incitatif à l'habitat semi-collectif (ou intermédiaire) en nappe, en grappe, en terrasse, etc ...

Les équipements publics ne sont pas soumis à C.O.S.

Suivant les besoins, il pourra être ajouté les surfaces des équipements d'intérêt général.

Dans le secteur ZC :

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les logements seront de 90 000 m² de SHON qui sera porté à 135 000 m² de SHON si les logements sont réalisés avec terrasse-jardin.

Ces superficies SHON pouvant être réalisées seront principalement réservées à l'habitation.

Il pourra cependant en être soustrait une partie pour l'exercice de professions libérales, artisanales, de bureaux et pour des activités commerciales.

Dans ce secteur, seront également réalisés des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sont pas compris dans les surfaces maximales définies ci-dessus.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**UZ 3
ZAC de la Cavale
Blanche dite du Questel**

LA ZONE UZ 3 est une zone à vocation principale de services.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de La Cavale Blanche dite du Questel à Brest.

Elle est divisée en 2 secteurs :

Le secteur ZHB1 est destiné à toutes activités liées à la proximité du Centre Hospitalier Régional (CHR) (médicales, paramédicales, de services ou d'hébergement, à caractère commercial ou tertiaire).

Le secteur ZHB2 est principalement destiné à la construction de petits immeubles collectifs. Y sont également autorisées les constructions à usage de commerces, de culte ou professions libérales.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements classés en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, ainsi que les établissements de 3^{ème} catégorie (à l'exception des stations- service de distribution de carburant) susceptibles d'apporter des nuisances dans un tel secteur.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de déchets, de vieux véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Toutes lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tout branchement aéro-souterrain.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur ZHB1 :

- toutes activités liées à la proximité du CHR : médicales, paramédicales, de services ou d'hébergement, à caractère commercial ou tertiaire, ...
- les bâtiments destinés au logement si l'implantation à proximité du CHR le justifie,
- les équipements d'intérêt général.

2. Dans le secteur ZHB2 :

- les constructions de petits immeubles collectifs,
- les constructions à usage de commerces, de culte ou de professions libérales,
- les services et équipements publics (club de jeunes, commerces, logements, foyers, etc ...).

ZONE UZ 3 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès carrossables aux voies publiques ne seront autorisés que dans la mesure où la distance entre deux accès successifs sur ces voies n'est pas inférieure à 25 m.

Les voies publiques ne pourront en aucun cas servir de desserte directe pour les immeubles riverains à l'exception des stations-service en bordure de la voirie dont l'implantation reste à définir.

L'implantation des stations-service en nombre nécessairement limité sur la voirie primaire fera l'objet d'une étude précise d'implantation en accord avec les services compétents de la Communauté Urbaine.

2. Voirie

Les voiries intérieures à créer, seront librement ouvertes à la circulation publique. Elles devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours ou de services publics (bennes à ordures, lutte contre l'incendie, etc, ...) d'y avoir libre accès.

3. Les cheminements piétons

Les cheminements pour piétons pourront être réservés et aménagés selon les tracés qui seront étudiés ultérieurement.

Ils devront être accessibles et utilisables à tout moment aux piétons et aux voitures d'enfants et d'handicapés. Certains d'entre eux pourront être empruntés par les véhicules de services publics de lutte contre l'incendie.

Ces cheminements sont destinés à être raccordés à ceux existants ou en cours d'aménagement dans la ZAC de la Cavale Blanche.

Ils relieront les immeubles à l'ensemble du réseau piétons ainsi qu'aux équipements d'accompagnement prévus. Ils seront convenablement aménagés et librement ouverts au public.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique, de téléphone.
2. Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons. Ils seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.
3. Les raccordements au réseau public pourront être interdits par la commune sur certains ouvrages desdits réseaux.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour les voies de desserte automobile, sauf servitudes propres à la voirie mentionnée dans les documents graphiques, la marge de recul des constructions par rapport aux limites de plate-forme des voies publiques sera de 5 m minimum.
2. Pour les voies publiques réservées aux piétons situées à l'intérieur du secteur ZHB, elles pourront être bordées par des immeubles construits dont l'implantation pourra se faire à la limite des emprises indiquées et respectera les arbres et les espaces boisés existants.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les immeubles pourront être implantés soit en mitoyenneté, soit en laissant entre eux un prospect, au moins égal à la hauteur de l'immeuble le plus élevé (H=L), sans être inférieur à 4 m.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et dont l'une au moins sera à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne dépassera pas 30 % de la surface du secteur ZHB affectée aux différents constructeurs.
2. Toutefois, ne seront pas comprises dans cette proportion, les constructions à un seul niveau au-dessus du sol naturel, dont la couverture sera réalisée en terrasse accessible au public et traitée en espaces verts.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale autorisée sera de 15 m pour les bâtiments couverts de terrasse. Pour les bâtiments d'architecture traditionnelle, elle sera de 12 m à l'égout du toit et de 15 m au faitage. La hauteur est mesurée à partir du niveau du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment.
2. Les souches de cheminée, machinerie d'ascenseurs, etc... pourront s'élever au-dessus des toitures terrasse à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2 m 20 et d'avoir été regroupées dans toute la mesure du possible.

En tout état de cause, elles seront masquées par éléments décoratifs telles que pergola, acrotères, etc...

ZONE UZ 3 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le secteur ZHB est un secteur de petits immeubles qui pourront être traités soit sous forme de bâtiments

linéaires reliés les uns aux autres de façon discontinue, soit sous forme de plots isolés.

Dans le cas d'un seul immeuble ou d'immeubles mitoyens, la ou les façades présenteront des décrochements, afin d'éviter des alignements de plus de 40 m. Ces décrochements ne seront pas inférieurs à 4 m.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Il sera réalisé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :
 - logement \leq 25 m² de SHON, 1 place pour 2 logements,
 - logement 1 à 2 pièces > 25 m² de SHON, 1 place par logement,
 - logement 3 pièces et plus, 1,5 place par logement.
2. Dans le cas de centres commerciaux incorporés aux logements, les places de stationnement seront prévues dans la proportion minimale de 1 place pour 25 m² de surface de vente.
3. Dans le cas de locaux d'activités tels que définis à l'article ZHB1 une place de stationnement pour 50 m² de SHON.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Espaces libres à aménager

Les espaces libres et plantés, les lieux de promenade et de jeux d'enfants créés à l'intérieur du secteur ZHB seront reliés par des cheminements au réseau « piétons » secondaire aux autres secteurs de la ZAC.

ZONE UZ 3 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur ZHB, les possibilités maximales d'occupation du sol, non compris les parkings, seront les suivantes :

- sous-secteur ZHB1 20 000 m² SHON,
- sous-secteur ZHB2 6 000 m² SHON

—————
26 000 m² SHON

Toutefois, par sous-secteur, ces superficies pourront varier à 10 % près, sous réserve de compensation sur les autres sous-secteurs, de telle sorte que la superficie totale de planchers pour l'ensemble du secteur ZHB ne dépasse pas 26 000 m².

Cependant, en secteur ZHB2, il pourra être soustrait pour le secteur 2 % de ces surfaces pour les affecter à des professions libérales. Un certain regroupement de ces

surfaces ainsi affectées pourra se faire dans un même sous-secteur, à condition de ne pas dépasser 5 % de la surface du plancher dudit sous-secteur.

De plus, suivant les besoins, il devra leur être ajouté les surfaces des équipements d'intérêt général, tels que clubs de jeunes, centres commerciaux secondaires, églises, logements, foyers, etc ...

Dans ce cas, les SHON nécessaires à ces équipements seront ajoutées à celles réservées aux logements.

La répartition de la SHON globale s'effectuera au prorata d'une surface moyenne de 100 m² de SHON par logement.

LA ZONE UZ 5 est affectée aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ainsi qu'aux services qui y sont liés.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Kergaradec sur Gouesnou, Guipavas et Brest.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle exercée sur la parcelle.
2. La pratique du camping et du caravaning, sauf à titre provisoire et pour la durée de la construction.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. La zone est affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal et commercial ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liés, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, ainsi qu'à tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des industries et commerces.
2. Les immeubles qui seraient destinés à l'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services visés à l'alinéa précédent.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

L'accès et la sortie des lots (communs ou distincts) devront se faire sur le réseau de voirie intérieure de la zone sans gêner en aucune manière la circulation assurée par ces voies. Ils seront possibles en tout point situé à plus de 10 m des carrefours.

Aucun accès automobile privé ne sera admis sur les chemins conservés, réservés aux piétons et aux véhicules à deux roues non soumis à immatriculation sur la VC n° 1 et la voie venant de Kergonan mitoyennes à la zone.

Les lots bordant un chemin piéton pourront avoir un accès sur ce chemin.

Les accès des lots réservés aux véhicules seront aménagés de telles façons qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

Les lots présentant un côté sur la voie principale et un côté sur une autre voie ne pourront installer plus d'un accès sur la voie principale.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'énergie électrique.

Les installations diverses, alimentation des locaux, rejets, etc...devront être réalisés en conformité avec les règlements en vigueur du point de vue sécurité et hygiène.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies d'une emprise supérieure ou égale à 18 m, les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations ne pourront être implantés à moins de 10 m de l'alignement. Les locaux apparents des équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) seront alignés sur les clôtures.
2. Par rapport aux autres voies intérieures à la zone, les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations industrielles ne pourront être implantés à moins de 5 m de l'alignement ainsi que les locaux apparents des équipements techniques (transformateur).

ZONE UZ 5 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot sera égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points :

$$d \geq \frac{h}{2} \text{ avec un minimum de 5 m}$$

Toutefois, si deux industriels présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe feu et si la limite des deux lots n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

Ces dispositions ne pourront être accordées que sur une seule limite séparative d'un lot considéré.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments implantés sur un même fond répondront aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur, relative à la salubrité et à la sécurité notamment.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60 % du terrain support de l'opération. N'est pas pris en compte dans l'application du rapport indiqué ci-dessus quand il est extérieur aux bâtiments, tout

dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation :

- cuves de stockage de matériel ou produits,
- bassins de traitements de recyclage,
- tours de traitement,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferies, silos, etc...

2. L'emprise totale de ces dispositifs ne dépassera pas 70 % du terrain support de l'opération.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la RN 12, la RN 788 et la voie principale à l'intérieur de la zone devront être traitées comme façade.

1. Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (brique creuse, parpaings, carreau de plâtre, briques pleines, etc...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.

S'il en existe, et sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m.

Dans ce cas, elles seront construites à 0,80 m en retrait de l'alignement. L'alignement sera matérialisé par une bordurette et une haie sera plantée entre bordurette et clôture avec des végétaux, susceptibles d'atteindre au moins 2,50 m de hauteur.

Les clôtures inférieures à 3 m seront constituées, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement et d'une haie à l'intérieur du lot, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement surmontée d'un grillage et d'une haie à l'intérieur du lot.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs du personnel et de l'exploitation.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Boisement et espaces verts créés

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % au moins de l'unité foncière.

Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

2. Plantations

2.1 Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Finistère.

2.2 Les arbustes seront plantés par massifs compacts et homogènes.

2.3 Les arbres feuillus seront plantés en bouquets d'une seule essence par bouquet ; ils seront de préférence à feuillage clair et à croissance rapide.
Les conifères seront plantés en masse homogène d'une seule essence.

2.4 Il serait souhaitable qu'un industriel, avant d'établir son programme, tienne compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

2.5 Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage mais seront en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée, une façade, à meubler un patio par exemple.

3. Boissements et espaces verts à conserver

3.1 En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les haies vives situées en limite de leur lot.

3.2 Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux. Ces haies, de même que les espaces verts à créer au titre des dispositions du paragraphe ci-dessus, devront être soigneusement entretenus. Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du lot sur lequel cette disparition surviendrait, serait tenu de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.

3.3 Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées en façade des établissements que si le propriétaire du lot considéré présente un projet qui prévoit à l'intérieur de son lot et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Dans ce cas, la clôture naturelle supprimée ne pourra pas être remplacée par une clôture métallique ou maçonnée.

ZONE UZ 5 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le volume total construit n'excédera pas 6 m³ / m² de l'unité foncière.

N'est pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand il est extérieur aux bâtiments principaux, tout dispositif ou appareillage nécessaire à la bonne marche de l'installation.

LA ZONE UZ 15 est affectée à la construction de collectifs, d'habitats de type intermédiaire, d'individuels, d'activités de commerces, de services, de bureaux.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ancienne Brasserie à Brest.

Elle est divisée en 2 secteurs : ZA et ZE et 4 sous-secteurs : ZAa et ZAb/ZEa et ZEb.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que droguerie, boulangerie, laverie, chaufferie. Dans ce cas, toutes les dispositions utiles devront être mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. Les dépôts prévus aux articles 1 du décret n°62 461 du 13 avril 1962 et le 1er arrêté du 24 avril 1963.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les campings et les caravanings.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur ZA :
 - les constructions de collectifs, d'habitats de type « intermédiaire », d'individuels,
 - les activités de commerces, de services ou de bureaux,
 - les locaux techniques.

2. Dans le secteur ZE :
 - les constructions d'équipements publics et des logements de fonction prévus dans le cadre de ces équipements,
 - les locaux techniques.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les rayons de raccordement des piquages de voies tertiaires devront permettre l'accès sans manœuvre des véhicules.

2. Voirie

Elles seront, en général, traitées en voirie « mixtes ».

Pour les voies en impasse, il pourra être exigé une aire de retournement suffisante et en tout état de cause, celle-ci sera exigée pour les voies en impasse de plus de 50 m.

3. Chemins piétons et espaces mixtes

Ceux-ci devront être réservés et aménagés.

Les cheminements piétons devront être accessibles à tout moment aux piétons, aux voitures d'enfants et aux handicapés. Leur emprise devra réserver un passage utilisable par les piétons d'au moins 1 m de large dans sa partie la plus étroite.

Certains d'entre eux pourront être empruntés par les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie et la répurcation,

A l'intérieur des secteurs, des cheminements pour piétons devront être réalisés pour relier les constructions au réseau piéton secondaire. Ils seront convenablement aménagés et librement ouverts au public.

Les espaces mixtes sont des espaces à priorité piétonne permettant toutefois la desserte et le stationnement automobile des habitations.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique, de téléphone.
2. Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons. Ils seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.
3. Les raccordements au réseau public pourront être interdits par la commune sur certains ouvrages desdits réseaux.
4. Si des antennes collectives de télévision ou de M.F ou un système de télédistribution sont décidées, les constructeurs auront l'obligation de s'y raccorder par un réseau de distribution par câble.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement est obligatoire aux endroits repérés au document graphique au droit des bâtiments éventuellement réhabilités.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, dans le cadre de murs aveugles.
2. Dans le cas contraire, la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être telle que :
$$D \geq \frac{H}{2}$$
avec D minimum de 3 m
H étant la hauteur du bâtiment mesuré à la sablière par rapport au terrain naturel.
3. Des implantations différentes à celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour des raisons d'ordre technique ou architectural.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur ZA, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
 - pour le secteur ZAa : 4 étages droits au-dessus du rez-de-chaussée, éventuellement R+5 dans la limite de 30 % des bâtiments,
 - pour le secteur ZAb : 2 étages droits au-dessus du rez-de-chaussée, éventuellement R+3 dans la limite de 30 %,
 - pour tous secteurs : un seul niveau habitable supplémentaire sera autorisé en comble.

Les sous-sols pourront être enterrés en partie seulement pour des raisons d'adaptation au terrain ou de protection des logements du rez-de-chaussée.

2. Dans le secteur ZE, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
 - pour le secteur ZEa : 2 étages droits au-dessus du rez-de-chaussée, éventuellement R+3 dans la limite de 30 % des bâtiments,
 - pour le secteur ZEb : 4 étages droits au-dessus du rez-de-chaussée, éventuellement R+5 dans la limite de 30 %,
 - pour tous secteurs : un seul niveau habitable supplémentaire sera autorisé en comble.

Les sous-sols pourront être enterrés en partie seulement pour des raisons d'adaptation au terrain ou de protection des logements du rez-de-chaussée.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toute construction nouvelle devra, par son architecture et par ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Dans le secteur ZA

- 1.1 Il sera réalisé une place par tranche de 60 m² de SHON de construction, avec un minimum d'une place par logement.

- 1.2 Pour les commerces de moins de 1000 m², le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la surface de plancher hors œuvre à usage commercial (vente et réserves). Les normes sont les suivantes :
- moins de 150 m² : aucune place n'est exigée,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 150 et 500 m² : 1 place pour 30 m²,
 - pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m² : 1 place par 15 m².
- 1.3 Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de surface à usage commercial (ventes et réserves), ainsi que pour les salles de spectacles et de réunions, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- 1.4 Pour les constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) : 1 place pour 40 m² de SHON.
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.
2. Dans le secteur ZE, le nombre de places sera calculé en fonction de la nature des équipements publics.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Ce sont des espaces à l'usage des habitants des constructions. Ils devront s'inscrire dans une continuité paysagère avec l'espace vert.

Dans le secteur ZE, une liaison piétonne entre la partie haute du centre aéré et la partie basse sera réalisée.

ZONE UZ 15 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans le secteur ZA, la SHON maximale sera de 30 000 m².
2. Dans le secteur ZE, la SHON maximale sera de 10 000 m².

LA ZONE UZ 16 est affectée à la construction de collectifs, d'habitats de type intermédiaire, d'individuels, d'activités de commerces, de services et bureaux, d'équipements publics.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de l'Ancienne Brasserie à BREST.

Elle est divisée en 3 secteurs : a, b et e.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que droguerie, boulangerie, laverie, chaufferie. Dans ce cas, toutes les dispositions utiles devront être mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter, ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. Les dépôts prévus aux articles 1 du décret n°62 461 du 13 avril 1962 et le 1er arrêté du 24 avril 1963.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les campings et les caravanings.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur a :
 - les constructions de collectifs, d'habitats de type « intermédiaire », d'individuels,
 - les activités de commerces, de services ou de bureaux,
 - les locaux techniques.

2. Dans le secteur b :
 - les activités tertiaires et commerciales,
 - les logements collectifs.
3. Dans le secteur e :
 - les constructions d'équipements publics et des logements de fonction prévus dans le cadre de ces équipements,
 - les locaux techniques.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les rayons de raccordement des piquages de voies tertiaires devront permettre l'accès sans manœuvre des véhicules.

2. Voirie

Elles seront, en général, traitées en voirie « mixtes ».

Pour les voies en impasse, il pourra être exigé une aire de retournement suffisante et en tout état de cause, celle-ci sera exigée pour les voies en impasse de plus de 50 m.

3. Chemins piétons et espaces mixtes

Ceux-ci devront être réservés et aménagés.

Les cheminements piétons devront être accessibles à tout moment aux piétons, aux voitures d'enfants et aux handicapés. Leur emprise devra réserver un passage utilisable par les piétons d'au moins 1 m de large dans sa partie la plus étroite.

Certains d'entre eux pourront être empruntés par les véhicules des services publics de lutte contre l'incendie et la répurcation,

A l'intérieur des secteurs, des cheminements pour piétons devront être réalisés pour relier les constructions au réseau piéton secondaire. Ils seront convenablement aménagés et librement ouverts au public.

Les espaces mixtes sont des espaces à priorité piétonne permettant toutefois la desserte et le stationnement automobile des habitations.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique, de téléphone.
2. Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons. Ils seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.
3. Les raccordements au réseau public pourront être interdits par la commune sur certains ouvrages desdits réseaux.
4. Si des antennes collectives de télévision ou de M.F ou un système de télédistribution sont décidées, les constructeurs auront l'obligation de s'y raccorder par un réseau de distribution par câble.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement*, soit à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles sont justifiées par des dispositions techniques, urbanistiques ou architecturales.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives latérales, soit à une distance de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, la hauteur maximale des constructions est de 4 niveaux* droits au dessus du rez-de-chaussée, éventuellement R + 5 dans la limite de 30 % de chacun des bâtiments ou ensemble de bâtiment faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Un seul niveau habitable supplémentaire sera autorisé en comble.

Les sous-sols pourront être enterrés en partie seulement pour des raisons d'adaptation au terrain ou de protection des logements du rez-de-chaussée. Ils ne seront pas comptés en niveau*.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les projets seront étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Un soin particulier devra être apporté à l'étude des proportions des volumes, des détails d'architecture des couleurs et des matériaux de façon à créer un ensemble cohérent.

Chaque groupe de constructions devra respecter certaines règles :

- la couleur des constructions devra être soigneusement étudiée,
- les clôtures devront figurer sur les plans de masse de chaque groupe d'habitations, immeubles, ..., dans le dossier de permis de construire.

Des adaptations à ces règles pourront être accordées pour des raisons d'ordre architectural.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UB.

ZONE UZ 16 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Ce sont des espaces à l'usage des habitants des constructions ; ils devront s'inscrire dans une continuité paysagère avec les espaces verts du secteur (jardin de la ZAC et jardin de Kérinou).

ZONE UZ 16 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs a et b, la surface maximale hors œuvre nette est de 8 000 m².

Pour le secteur e, la surface hors œuvre nette sera fixée en fonction des besoins d'équipements publics de la collectivité.

LA ZONE UZ 26 est une zone d'activités et d'emplois pouvant accueillir sur le secteur ZB des constructions à usage d'habitation.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de l'Hermitage à Brest.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- le secteur ZA est une zone d'activités et d'emplois,
- le secteur ZB est une zone mixte pouvant accueillir des activités et des constructions à usage d'habitation.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans le secteur ZA :
 - les immeubles à usage unique d'habitation n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle exercée sur la parcelle,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - le camping-caravaning sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction,
 - les dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.
2. Dans le secteur ZB :
 - les établissements soumis à déclaration ainsi que ceux soumis à autorisation,
 - les dépôts et décharges de toute nature : ferrailles, matériaux, combustibles, déchets,
 - les constructions à usage industriel ou agricole.
 - le camping-caravaning,
 - les affouillements et exhaussements de sol ainsi que l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur ZA :
 - les constructions de bâtiments liées aux activités industrielles, commerciales et artisanales ainsi que les équipements et les installations qui leur sont nécessaires,
 - les constructions à usage d'habitation n'y sont autorisées que pour les logements de gardiennage ou de fonction dans la limite définie dans le présent règlement.
2. Dans le secteur ZB :
 - les constructions d'habitations individuelles ou collectives pouvant comporter des locaux à usage de bureaux et de commerces,
 - dans le cadre des dispositions du paragraphe 2.1, les installations à usage d'activité lorsque leur présence est liée et nécessaire à l'habitat, ainsi que celles qui ne sont pas de nature à entraîner gêne, incommodité ou insalubrité pour le voisinage.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Dans le secteur ZA :

Les accès aux lots seront aménagés de telle sorte qu'en aucun cas, un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Dans le secteur ZB :

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie secondaire de principe, par un réseau de voies intérieures.

Toutefois, les constructions riveraines à la voirie secondaire pourront avoir un accès direct sur celle-ci.

2. Voirie

Dans le secteur ZA :

La voirie privée de desserte des installations devra avoir des caractéristiques permettant les manœuvres des véhicules et l'approche des matériels de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur ZB :

Les piquages des voies tertiaires devront avoir des rayons de raccordement permettant l'accès des véhicules sans manœuvre. Elles seront, en général, traitées en voirie « mixte ».

Pour les voies en impasse, il pourra être exigé une aire de retournement suffisante et en tout état de cause, celle-ci sera exigée pour les voies en impasse de plus de 50 m. Ces voies auront une emprise minimale de 5 m.

3. Chemins piétons

Dans le secteur ZB :

Il pourra être réalisé des chemins piétonniers pour relier différents ensembles de constructions ou pour permettre le passage des réseaux d'assainissement afin d'éviter des servitudes en parcelles privatives.

Leur emprise devra réserver un passage utilisable de 1 m 50 de large dans leur partie la plus étroite.

Ils seront aménagés, éclairés et ouverts au public.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique, de téléphone.

Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons. Ils seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les raccordements au réseau public pourront être interdits par la commune sur certains ouvrages desdits réseaux.

Si des antennes collectives de télévision ou de M.F ou un système de télédistribution sont décidés, les constructeurs auront l'obligation de s'y raccorder par un réseau de distribution par câbles.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur ZA :

Les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations ne pourront être implantés à moins de 5 m de la limite d'emprise de la voirie intérieure.

Les reculements sur alignement seront, en ce qui concerne la voirie primaire existante, comme suit :

- 15 m de l'axe du CD 788 (route de Gouesnou),
- 12,5 m de l'axe de la voie future reliant le giratoire à la rue Romain Desfossés.

Des reculs moins importants pourront toutefois être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales.

2. Dans le secteur ZB :

Sauf servitudes propres à la voirie, la marge de recul des constructions riveraines à la voie secondaire de liaison sera de 5 m minimum.

Des reculs moins importants pourront être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales notamment aux abords de la voirie tertiaire.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance d'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, et jamais inférieure à 5 m.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur ZA, il n'est pas fixé de règle.
2. Dans le secteur ZB, deux constructions non contiguës et implantées sur un même fond devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur ZA, l'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne dépassera pas 60 % de la parcelle concernée.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments, tous

dispositifs ou appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'installation :

- cuve de stockage de matériel ou produits,
- bassin de traitement de recyclage,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferie, silos, etc...

L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments ne dépassera pas 70 % de la surface totale de la parcelle.

2. Dans le secteur ZB, il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur ZA, les bâtiments sont limités à trois niveaux aménageables et à 12 m de hauteur.

2. Dans le secteur ZB :

2.1 Pour l'habitat individuel, la hauteur totale des constructions n'excédera pas 9 m 50.

2.2 Pour les petits collectifs :

- La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux aménageables, avec une hauteur maximale de 11 m à l'égout de toit ou de 14 m à l'acrotère de terrasse.
- Des souches de cheminées, machines d'ascenseurs, etc... pourront s'élever au-dessus des toitures à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2 m 20.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. **Dans le secteur ZA**

1.1 Aspect général

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés.

Les parties de bâtiments donnant sur le CD 788 (route de Gouesnou) et la voie principale à l'intérieur de la zone devront être traitées comme façade.

1.2 Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (brique creuse, parpaing, carreaux de plâtre, brique pleine, etc, ...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointolement soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la

qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrière et latérale de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

1.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.

S'il en existe, et, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m.

Dans ce cas, elles seront construites à 0,80 m en retrait de l'alignement. L'alignement sera matérialisé par une bordurette et une haie sera plantée entre bordurette et clôture avec des essences, susceptibles d'atteindre au moins 2 m 50 de hauteur.

Les clôtures inférieures à 3 m seront constituées :

- soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement et d'une haie à l'intérieur du lot,
- soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement surmontée d'un grillage et d'une haie à l'intérieur du lot.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

2. **Dans le secteur ZB**

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Un soin particulier devra être apporté à l'étude des proportions, des volumes, des détails d'architecture, des couleurs et des matériaux.

Pour chaque immeuble, chaque hameau ou chaque tranche de construction, une règle devra être élaborée de façon à créer un ensemble cohérent et harmonieux. La toiture pourra être de type à un pan, à deux pans ou à terrasses. Ces différents types peuvent être combinés ensemble ou séparément.

Chaque construction devra respecter certaines règles :

- les toitures, à un ou deux pans, s'il en existe, seront en ardoise de schiste ou en matériaux en ayant l'aspect. Les annexes devront respecter ce type de couverture,
- le profil des toitures est déterminé par des plans issus du sommet des façades principales et inclinés entre 40 et 60° par rapport à l'horizontale,
- les ouvertures en toiture ne devront pas dépasser les 2/3 de la longueur des façades,

- les constructions annexes, édifiées en limites séparatives, pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété,
- les rez-de-chaussée seront de plain-pied, sauf exception justifiée par la topographie du terrain,
- les pignons seront aveugles ou très peu percés.

2.1 Les clôtures :

a) Entre la voie de desserte et la construction et à l'intérieur des marges de recul, elles doivent être constituées par :

- une haie vive, doublée ou non d'un grillage et dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m,
- un mur bahut de 0,60 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton moulé ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m. Le mur bahut devra être traité dans le même matériau que la façade.

b) Les clôtures entre fonds voisins, en-dehors des marges de recul, elles ne pourront excéder 1,80 m. Elles seront constituées d'un grillage doublé sur ses deux faces et sur toute sa hauteur d'une haie.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. **Dans le secteur ZA**

Les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

2. **Dans le secteur ZB**

2.1 Pour les zones pavillonnaires, la capacité de stationnement sera de deux places privatives par habitation.

2.2 Pour les immeubles collectifs, la capacité globale de parking sera d'une 1,5 place par logement. La répartition se fera en fonction de la nature des programmes.

ZONE UZ 26 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. **Dans le secteur ZA**

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins. Il sera tenu compte de cette prescription dans le calcul des coefficients d'emprise prévus à l'article 9.

Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Finistère.

Les arbustes seront plantés par massifs compacts et homogènes. Les arbres feuillus seront plantés en bouquets d'une seule essence par bouquet. Ils seront de préférence à feuillage clair et à croissance rapide. Les conifères seront plantés en masse homogène d'une seule essence.

Il serait souhaitable qu'un industriel, avant d'établir son programme, tienne compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées, lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage mais seront en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée, une façade, à meubler un patio par exemple.

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les haies vives situées en limite de leur lot.

Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées en façade des établissements que si le propriétaire du lot considéré présente un projet qui prévoit à l'intérieur de son lot et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression. Dans ce cas, la clôture naturelle supprimée ne pourra pas être remplacée par une clôture mécanique ou maçonnée.

2. **Dans le secteur ZB**

Il est souhaitable que les constructeurs et promoteurs regroupent les espaces verts et libres en surface commune à l'ensemble du secteur.

Les plantations existantes, et particulièrement les talus plantés, seront autant que possible conservés.

Le franchissement de talus ou de haies nécessaires au passage de la voirie sera limité au strict minimum.

**ZONE UZ 26 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

1. Dans le secteur ZA

Le volume total construit n'excédera pas 6 m³/m² de parcelle.

Ne sont pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation. Toutefois, les locaux de gardiennage et de fonction sont limités à 200 m² de SHON par activité.

2. Dans le secteur ZB

Le coefficient d'occupation du sol est établi de manière différentielle :

- pour les constructions pavillonnaires individuelles : 0,50,
- pour les immeubles collectifs : 0,80.

LA ZONE UZ 30 est une zone à vocation principale d'habitation.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Mesnos à Brest.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- **UZ 30.A** : affecté à la construction de petits immeubles collectifs d'individuels denses, d'individuels et d'individuels avec jardins en terrasses. Il est destiné à devenir le centre principal d'animation de la ZAC et devra accueillir en priorité le plus grand nombre d'équipements différenciés,
- **UZ 30.B** : affecté à la construction de bâtiments à usage d'habitat pavillonnaire dense et collectif de faible hauteur. Dans ce secteur, les dispositions du règlement de la zone UCa sont applicables,
- **UZ 30.C** : affecté à la construction de bâtiments à usage d'habitat pavillonnaire de moyenne densité et collectif de faible hauteur. Dans ce secteur, les dispositions du règlement de la zone UCb sont applicables,
- **UZ 30.D** : ce secteur est une zone naturelle à protéger, les dispositions du règlement NP y sont applicables.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement (à l'exception des stations de distribution de carburant).
Sera toutefois autorisée une extension limitée des établissements classés existants, à condition qu'elle ne soit pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
3. Les carrières.

4. Les terrains de campement et les terrains pour stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable.

5. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions de petits immeubles collectifs d'individuels denses, d'individuels et d'individuels avec jardins en terrasses.
2. Les constructions à usage d'équipements publics, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de professions libérales.
3. Les emprises ou les surfaces nécessaires à ces équipements pourront être intégrées dans les immeubles s'ils n'apportent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
4. Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation.
5. Les constructions de locaux techniques nécessaires (EDF, GDF...).

ZONE UZ 30 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

La distance entre 2 accès carrossables successifs sur les voies publiques ne pourra être inférieure à 10 m.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, à savoir une largeur minimale d'accès de 3,50 m.

Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Les habitations pourront ne disposer que d'accès piétons, sous réserve d'accès automobile occasionnel, pour les cas d'urgence.

2. Voirie

Les voies de desserte des groupes d'habitations devront par leurs formes et leurs caractéristiques techniques répondre à l'importance envisagée.

L'emprise minimale des chaussées (emprise de roulement des véhicules) est fixée à :

- 3,50 m pour une voie à sens unique et impasse,
- 5,00 m pour une voie à double sens dans le cas général, et exceptionnellement à 3,50 m sur 15 m maximum quand il sera recherché volontairement un procédé dissuasif de transit d'une unité de voisinage.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément, et en particulier les véhicules de lutte contre l'incendie. Leur longueur n'excédera pas 80 m,

Des voies de plus faibles caractéristiques sont autorisées si elles sont exclusivement à l'usage des piétons et/ou des cyclistes.

Il est conseillé d'éviter de descendre au-dessous de 0,60 m de large pour les piétons et de 2 m pour les cyclistes en piste unidirectionnelle. Ces dimensions seront toutefois adaptées à chaque cas particulier selon le contexte.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement (système séparatif), de distribution d'énergie électrique, de gaz, de téléphone et différents réseaux câblés.

Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons.

1. Eau

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif.

En cas de risque certain d'inondation par la nappe phréatique ou les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol, accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote des réseaux d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains pourront être découpés en parcelles privatives ou en sous-secteurs affectés à chaque promoteur.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La marge de recul des constructions par rapport aux limites de plate-forme des voies publiques devra assurer une cohérence des groupes d'habitations.
2. Lorsque les constructions seront implantées en recul de la limite des emprises publiques, il pourra être demandé de clôturer ces espaces par des éléments opaques assurant une continuité du bâti.
3. Des dispositions particulières seront appliquées concernant la route de Guilers et l'avenue de Tallinn.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, les immeubles seront implantés soit contigus, soit en laissant entre eux un prospect au moins égal à la moitié de la hauteur de l'immeuble le plus élevé ($L = H/2$) (hauteur prise à l'égout de la toiture).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des besoins spécifiques, notamment de composition architecturale.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës et dont l'une au moins sera à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m. (hauteur prise à l'égout de la toiture).

A titre exceptionnel, la construction avec un recul différent (et en particulier en limites séparatives latérales) peut être autorisée pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment dans les constructions d'immeubles groupés (notamment plan de masse portant sur l'ensemble du fond).

ZONE UZ 30 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera de 21 m pour les bâtiments couverts de terrasse. Pour les bâtiments couverts de toiture traditionnelle, elle sera de 18 m à l'égout du toit et de 23 m au faitage.

Les souches de cheminée, machinerie d'ascenseurs, etc... pourront s'élever au-dessus des toitures terrasse à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2,20 m et d'avoir été regroupées dans toute la mesure du possible.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. En règle générale, toute construction nouvelle devra par son architecture et par ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti.
2. C'est un secteur de petits collectifs, de logements intermédiaires, d'individuels denses, et d'individuels qui pourront être traités sous forme de bâtiments linéaires, de plots isolés, ou de constructions constituées de niveaux de surfaces décroissantes et juxtaposition de cellules d'habitation comportant des terrasses-jardin d'utilisation privative en prolongement extérieur de chaque logement.
3. Des cassures dans les hauteurs des immeubles devront donner un aspect varié à la silhouette générale du secteur. Les façades seront décrochées les unes par rapport aux autres.
4. Les matériaux de remplissage apparents, les matériaux de fortune sont proscrits pour toute construction.
5. Les clôtures et plantations frontales devront assurer une cohérence :
 - cohérence dans l'implantation,
 - cohérence dans les matériaux utilisés et les espèces végétales.
6. Les séparations internes d'un lotissement ou d'une opération immobilière groupée constituées de grillage devront être doublées de plantations, celles réalisées en aggro-béton ou similaire être enduites de façon à s'harmoniser avec la construction principale.
7. Les édifices de distribution (EDF, PTT, ...) devront être aménagés aussi discrètement que possible et

les coffrets individuels seront incorporés à la façade ou à la clôture dans le cas où elle est minérale.

8. Les emplacements sont prévus, en liaison avec les services techniques de la Communauté Urbaine, pour les containers d'ordures ménagères, correctement situés par rapport aux besoins et aux voiries ; à proximité des bâtiments collectifs et des voies, à l'entrée des voies en impasse, à proximité des populations à faible mobilité.

Ces emplacements seront pourvus d'une prise d'eau et seront aménagés avec des matériaux facilement nettoyables. Ils seront clos sur trois côtés par des murs ou une végétation arbustive.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il sera réalisé au minimum 1,5 place de stationnement par logement. Les 2/3 au minimum du nombre des places de stationnement seront aménagés soit en sous-sol, soit en parkings enterrés, soit en garages incorporés à la construction, ou en annexe, soit sur emprise particulière à l'air libre, proche du logement.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Le mode de traitement (végétal et minéral) des espaces libres et des aires de stationnement devra être précisé dans le plan de masse du lotissement ou de l'opération immobilière groupée.

L'usage des espaces libres devra également être précisé.

ZONE UZ 30 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol pour les logements sont de 60 000 m² de SHON.

Il pourra cependant en être soustrait une partie pour l'exercice de professions libérales, artisanales et bureaux dans la limite de 5 %.

D'autre part, selon les besoins, il devrait leur être ajouté les surfaces des équipements d'intérêt général tels que maisons de jeunes, locaux administratifs, services publics auxquels s'ajouteront des locaux commerciaux et bureaux regroupés dans ce secteur d'équipement.

La répartition de la SHON globale s'effectuera sur la base d'une SHON moyenne de 100 m² par logement.

LA ZONE UZ 35 est une zone d'activités et d'emplois. Ce secteur est affecté à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal et commercial, ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liés.

Elle correspond à la ZAC de Kergaradec sur les communes de Gouesnou et Guipavas.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

1. Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle exercée sur la parcelle.
2. Le camping-caravaning, sauf à titre provisoire et pour la durée de la construction.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions de bâtiments liés aux activités industrielles, commerciales et artisanales ainsi que les équipements et installations qui leur sont nécessaires.
2. Les constructions à usage d'habitation n'y sont autorisées que pour les logements de gardiennage ou de fonction dans la limite définie à l'article 14 du présent règlement.
3. Les ouvrages d'intérêt public tels que réservoir d'eau, station de pompage et de refoulement, etc... ainsi que les équipements publics de superstructures.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Aucune installation ne peut prendre accès sur la route nationale 165 (liaison RN 12 à rocade Nord), et le rond-point de Kervao à l'Est de la zone. Des accès directs pourront être autorisés s'ils sont justifiés par des impératifs techniques tenant compte de la nature de la construction (par exemple station service ou zone d'entretien d'une station de refoulement) sous réserve que ces accès et leurs dispositions ne portent atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

Les accès aux lots seront aménagés de telle sorte qu'en aucun cas, un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Aucun accès automobile privé ne sera admis sur les chemins piétonniers.

2. Voirie

La voirie privée de desserte des installations devra avoir des caractéristiques permettant les manœuvres des véhicules et l'approche des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Toutes les constructions seront reliées aux divers réseaux souterrains (assainissement, eau, électricité, téléphone, etc...) par des réseaux tertiaires qui seront implantés de préférence sous emprises publiques.
2. Ils pourront être interdits par la commune sur certains ouvrages principaux du réseau public.
3. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux dispositions en vigueur.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter en fonction des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.
2. Les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations ne pourront être implantés à moins de 5 m de la limite d'emprise de la voie intérieure.
3. Des reculs moins importants pourront toutefois être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales, ou pour les locaux des équipements techniques (transformateur, station de refoulement, etc ...).
4. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance d'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, par adaptation mineure, il pourra être accordé la construction en limite séparative, notamment si deux industriels présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent. Les bâtiments pourront dans ce cas être jointifs sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments implantés sur un même fond répondront aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur, relative à la salubrité et à la sécurité notamment, sous réserve des dispositions de l'article 9.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne dépassera pas 60 % du terrain support de l'opération. N'est pas pris en compte dans l'application du rapport indiqué ci-dessus

quand il est extérieur aux bâtiments, tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation :

- cuves de stockage de matériel ou produits,
- bassins de traitements de recyclage,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferies, silos, etc...

2. L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments construits ne dépassera pas 70 % de la surface totale du terrain support de l'opération.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont limités à trois niveaux aménageables et à 12 m de hauteur.

Cette disposition ne s'applique pas à certains équipements nécessaires à la bonne marche des installations, notamment pour les pylônes, antennes, silos, etc...sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Façades

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la RN 165 et le rond-point de Kervao devront être traitées comme façade.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2. Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (brique creuse, parpaings, carreau de plâtre, briques pleines, etc...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.

S'il en existe, et sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 3 m.

Dans ce cas, elles seront construites à 0,80 m en retrait de l'alignement. L'alignement sera matérialisé par une bordurette et une haie sera plantée entre bordurette et clôture avec des végétaux, susceptibles d'atteindre au moins 2,50 m de hauteur.

Les clôtures inférieures à 3 m seront constituées, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement et d'une haie à l'intérieur du lot, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement surmontée d'un grillage et d'une haie à l'intérieur du lot.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs du personnel et de l'exploitation.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER

1. Espaces libres et plantation

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % de la surface du terrain support de l'opération.

Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Finistère.

Les arbustes seront plantés par massifs compacts et homogènes.

Les arbres feuillus seront plantés en bouquets d'une seule essence par bouquet ; ils seront de préférence à feuillage clair et à croissance rapide.

Les conifères seront plantés en masse homogène d'une seule essence.

Il serait souhaitable qu'un industriel, avant d'établir son programme, tienne compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage mais seront en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée, une façade, à meubler un patio par exemple.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les haies vives situées en limite de leur lot.

Les installations et les mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système radiculaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux. Ces haies, de même que les espaces verts à créer au titre des dispositions du paragraphe ci-dessus, devront être soigneusement entretenus. Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du lot sur lequel cette disparition surviendrait, serait tenu de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées en façade des établissements que si le propriétaire du lot considéré présente un projet qui prévoit à l'intérieur de son lot et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression.

Dans ce cas, la clôture naturelle supprimée ne pourra pas être remplacée par une clôture mécanique ou maçonnée.

ZONE UZ 35 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le volume total construit n'excédera pas 6 m³/m² de l'unité foncière.

N'est pas pris en compte, dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand il est extérieur aux bâtiments principaux, tout dispositif ou appareillage nécessaire à la bonne marche de l'installation.

Les locaux d'habitation de gardiennage et de fonction sont limités à 200 m² de surface hors œuvre nette par activité.

LA ZONE UZ 39 est destinée principalement à l'habitation, aux équipements publics ainsi qu'aux activités commerciales ou artisanales.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Petit Kervao à Brest.

Le territoire comprend deux secteurs :

- le secteur ZC à dominante d'habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées avec deux sous-secteurs : ZC2 et ZC3,
- le secteur ZE affecté aux activités artisanales et de service, à l'exclusion des activités commerciales, notamment des commerces de détail, de moyennes et grandes surfaces spécialisées avec deux sous-secteurs : ZE1 et ZE2.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans le secteur ZC :
 - les habitations en immeubles collectifs classiques (tours, barres et plots),
 - les installations industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles, à l'exception de celles visées à l'article 2,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les utilisations du sol prévues à l'article 2 ainsi que l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
 - les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
2. Dans le secteur ZE :
 - les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la législation pour la protection de l'environnement,
 - les locaux d'habitations ne répondant pas aux conditions de l'article 2, secteur ZC,
 - les terrains de camping ou de caravanning soumis à autorisation préalable,
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les utilisations prévues à l'article 2 ainsi que l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

- les commerces de type alimentaire de vente ouverte au public,
- les commerces de détail, les moyennes et grandes surfaces spécialisées,
- les dépôts ne répondant pas aux conditions de l'article 2.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur ZC :
 - les habitations individuelles ne s'apparentant pas à des tours, à des barres ou à des plots, sous réserve d'insertion dans le tissu urbain existant,
 - les équipements publics d'intérêt général,
 - la rénovation et l'agrandissement limité des bâtiments existant à la date d'approbation de l'ancien PAZ sous réserve de conserver leur caractère architectural et de les affecter à des activités du type auberge, restaurant, crêperie, antiquités ...
 - l'extension ou la transformation de l'activité existante sur la parcelle HL 123 classée en UCb enclavée dans la ZAC, sous réserve de compatibilité avec l'environnement,
 - dans les couloirs de futures lignes électriques HT et THT, les occupations et utilisations du sol autorisées de cet article, sous réserve des règles de hauteur définies à l'article 10, et qu'elles satisfassent aux servitudes inscrites par EDF,
 - les habitations intégrant des bureaux à usage de professions libérales, sous réserve que les stationnements nécessaires à l'activité soient suffisants et que l'activité exercée n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
2. Dans le secteur ZE :
 - les activités artisanales, de services et commerciales, ainsi que les équipements et installations qui leur sont nécessaires, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - les logements de fonction ou de gardiennage sous réserve de respecter l'article 14,

- les équipements collectifs d'intérêt général de superstructures,
- les bureaux et services,
- les dépôts de toute nature à condition d'être liés à une activité,
- les équipements et services liés au fonctionnement de la zone (restaurants d'entreprises, dispensaires, aires sportives et de détente, etc ...),
- les dépôts et entrepôts,
- dans les couloirs de futures lignes électriques HT et THT tels que figurant aux plans, les occupations et utilisations du sol autorisées au titre de l'article 2, sous réserve des règles de hauteur définies à l'article 10, et qu'elles satisfassent aux servitudes inscrites par EDF.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Dans le secteur ZC :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique.

En particulier, peut être demandée la réalisation d'aménagements spécifiques pour tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Pour les accès existants, la largeur minimale peut être inférieure à 3,50 m à condition que la largeur de la bande de roulement soit supérieure à 2,50 m.

Les habitations pourront, à titre exceptionnel, ne disposer que d'accès piétons, sous réserve d'accès automobile occasionnel pour les cas d'urgence, satisfaisant aux conditions du paragraphe 1.1.2.

Dans le secteur ZE :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique. En particulier, peut être demandée la réalisation d'aménagements spécifiques pour tenir

compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

2. Voirie

Dans le secteur ZC :

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et/ou en vue de leur intégration future dans la voirie publique.

L'emprise minimale est fixée à 3,50 m de chaussée pour les voies affectées aux automobiles.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de réputation) puissent faire demi-tour.

Des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

Dans le secteur ZE :

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et/ou en vue de leur intégration future dans la voirie publique.

L'emprise minimale est fixée à 8 m pour les voies de circulation destinées aux poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment les poids lourds) puissent faire demi-tour.

Des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

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

Le branchement sur le réseau collecteur public d'eaux pluviales est obligatoire, sauf impossibilité technique. En l'absence du réseau public 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 de la responsabilité et à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et assurer les branchements jusqu'à l'exutoire désigné par la collectivité.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré. Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle seront interdites.

3. Autres réseaux

Sauf impossibilité ou incompatibilité démontrée, les réseaux et branchements électriques et téléphoniques, les autres réseaux câblés (câbles informatiques et autres ...) seront enterrés.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur ZC

La marge de recul par rapport aux RD n°26 et n°3 ainsi que par rapport à la voie primaire reliant les deux RD sera de 5 m minimum par rapport à l'alignement futur.

En bordure des voies secondaires et tertiaires, l'implantation doit respecter la sécurité et le stationnement, ainsi qu'une bonne intégration aux constructions avoisinantes.

1.1 Règles particulières

Un recul plus important que celui découlant des ci-dessus pourra être imposé au débouché des voies d'accès, à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou pour des raisons topographiques, si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Un recul différent de celui découlant de l'application des règles ci-dessus pourra être imposé pour permettre la préservation de talus planté existant ou de végétation à conserver ou pour conforter l'aspect dominant de la rue.

L'extension ou la modification des constructions existantes sont autorisées selon le recul existant, sans référence aux constructions voisines, sauf application des alinéas ci-dessus du point 1.1.

Les emplacements pour containers d'ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement.

Bordures de rivières, plans d'eau, canal, ruisseau et d'une manière générale dénivellations importantes et abruptes : les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de leur bord.

1.2 Limites d'application aux règles ci-dessus

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement, sauf en cas d'implantation sur l'alignement

où ce sont les règles de saillie sur voie publique définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux postes de transformation EDF dans les lotissements. Les constructions peuvent être donc édifiées à l'alignement.

2. Dans le secteur ZE

Le recul à respecter par rapport à l'alignement actuel ou futur est au minimum de 5 m.

Les règles s'appliquent également aux constructions à édifier en bordure des voies privées, l'alignement est alors remplacé par la limite latérale de la voie.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

Règles particulières

Des reculs différents que ceux demandés ci-dessus pourront être imposés au débouché des voies d'accès, à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou pour des raisons topographiques, si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Des emplacements pour containers d'ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur ZC

Toute construction doit être :

- soit implantée, par rapport aux limites séparatives ou de fond de parcelle, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel), sans pouvoir être inférieure à 1,50 m,
- soit édifiée en limite séparative latérale avec pignon aveugle.

Les annexes indépendantes sont autorisées sur limites à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'article 10.

Règles particulières

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus planté existant ou de végétation à conserver, l'intégration à l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité dans le cas de locaux à usage d'activités.

Des reculs plus importants, pouvant aller jusqu'à l'équivalent de la hauteur du bâtiment pourront être imposés, si l'implantation projetée présente des inconvénients graves vis-à-vis de l'environnement des habitations voisines et sous réserve qu'une autre implantation ou qu'un autre parti soit possible sur le terrain.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La modification ou l'extension de constructions existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus mentionnées pourra se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives, sauf application des règles particulières.

2. Dans le secteur ZE

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives externes de la zone ZE à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel), sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

L'implantation sur limite séparative interne à la zone ZE n'est autorisée que si les dispositions techniques relatives à la protection des bâtiments contre l'incendie sont prises, par création dans les bâtiments, de mur pare-feu sur cette limite.

Règles particulières

Des reculs plus importants, pouvant aller jusqu'à l'équivalent de la hauteur du bâtiment ou de l'installation pourront être imposés :

- pour permettre la préservation de talus planté existant ou de végétation à conserver, l'intégration à l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité,
- si l'implantation projetée présente des inconvénients graves vis-à-vis de l'environnement des habitations voisines situées en périphérie de la zone ZE.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Dans le secteur ZC : il n'est pas fixé de règle.

2. Dans le secteur ZE

Les constructions non jointives seront implantées les unes par rapport aux autres à une distance qui découle des règles de sécurité propres aux activités et installations de la zone, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1m de dépassement.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur ZC : il n'est pas fixé de règle.

2. Dans le secteur ZE :

L'emprise au sol de tous les bâtiments et installations autorisés dans la zone ne peut excéder 60 % de la surface nette de l'unité foncière support de l'opération.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

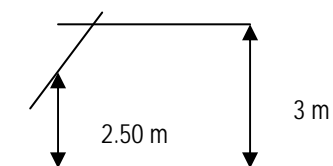
1. Dans le secteur ZC :

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux aménageables, hors sol par rapport au terrain naturel.

Sera compté en niveau hors sol tout niveau semi-enterré émergeant de plus de 1,50 m par rapport à la cote la plus basse du terrain naturel, sur le périmètre de la construction.

La hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère à compter du sol naturel.

Les annexes indépendantes sur limites séparatives devront s'inscrire dans le gabarit suivant :



La hauteur des annexes est limitée à 3 m en règle générale au faitage.

Règles particulières

Dans les couloirs de transports électriques, existants ou à créer, tout projet de construction devra être conforme, en ce qui concerne la hauteur, aux dispositions des servitudes électriques instituées pour les lignes existantes.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les équipements publics d'intérêt général.

2. Dans le secteur ZE

Les bâtiments sont limités à trois niveaux aménageables et à 12 m de hauteur au faitage, à compter du sol naturel.

Les installations techniques ne sont pas soumises à règle de hauteur, sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

Dans les couloirs de transports électriques, existants ou à créer, tout projet de construction devra être conforme, en ce qui concerne la hauteur, aux dispositions des servitudes électriques instituées pour les lignes existantes.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Règles générales

Toute construction nouvelle devra, par son architecture et par ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti. Il en sera de même pour les modifications et les extensions. Les constructions publiques n'auront pas à respecter les règles ci-dessous.

2. Habitations et Annexes

2.1 Façades

Les matériaux de remplissage apparents, les matériaux de fortune sont proscrits pour toute construction

2.2 Toitures

Les constructions s'inspirant d'une architecture locale et rurale devront respecter des pentes de toitures entre 40 et 50°. La couverture sera traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux qui s'harmonisent avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur. Dans le cas d'un projet global, la pente des toitures des constructions accolées sera, dans la mesure du possible, identique à celle de la construction principale.

Les ouvertures en toitures devront respecter la notion de proportionnalité, par conséquent éviter les saillies trop importantes et les hauteurs abusives.

Les constructions d'architecture locale devront néanmoins respecter la règle de compatibilité des matériaux utilisés et le principe d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Pour les constructions s'inspirant d'une architecture contemporaine, possibilité d'avoir des pentes de toiture entre 35° et 60° et d'insérer dans le parti architectural des toitures-terrasses, à titre accessoire, sous réserve de l'intégration aux constructions environnantes.

Pour des projets groupés, possibilité de déroger aux règles précédentes, à condition d'avoir une bonne architecture de toit comprise entre 35° et la verticale, et d'insérer des toitures-terrasses à titre accessoire, sous réserve qu'elles forment un élément de liaison.

2.3 Couleurs

Des couleurs pastel seront recherchées.

2.4 Végétation

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture.

2.5 Clôture

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement immédiat.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins en agglomérés. Ils seront enduits de façon à s'harmoniser avec la façade principale. Tout grillage ou clôture interne d'agglomérés de béton, sera doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

La création de talus plantés, éléments du paysage bocager, est souhaitée, chaque fois que le contexte le permet.

Dans les lotissements et opérations groupées, les clôtures ou plantations frontales devront obéir à un plan d'ensemble qui assure leur cohérence dans l'implantation et dans les matériaux utilisés et les espèces végétales.

2.6 Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

2.7 Coffrets EDF – PTT – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

2.8 Citernes

Les citernes (gaz, etc ...) seront masquées par des plantations de végétaux ou des plantes grimpantes.

2.9 Containers d'ordures ménagères

Dans les cas d'opérations d'ensemble ou de lotissements, des emplacements seront prévus. Pour les containers d'ordures ménagères, ils seront correctement positionnés par rapport aux besoins et aux voiries : à l'entrée des voies ou impasses, à proximité des populations à faible mobilité.

Ces emplacements seront pourvus d'une prise d'eau et seront aménagés avec des matériaux facilement nettoyables.

Ils seront au minimum clos sur trois côtés par des murs ou une végétation arbustive ou une palissade de bois.

2.10 Éclairage extérieur

L'éclairage sera assuré par des candélabres ou autres dispositifs adaptés tant en forme qu'en hauteur et correctement implantés par rapport au plan-masse : en particulier, aux points singuliers constitués par les intersections de voiries, la traversée des piétons, les têtes d'îlots directionnels, les aires de stationnement, ...

3. Activités – commerces

3.1 Toitures

Les couvertures seront de préférence réalisées en terrasses. Les toitures en pente égale ou inférieure à 8 % pourront être admises si la conception des façades cache cette pente.

Les toitures en éverite sont proscrites.

3.2 Couleurs

Le volume général de la construction sera obligatoirement de ton pastel, afin de s'harmoniser avec les zones d'habitation.

3.3 Implantation et environnement

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture.

3.4 Clôtures

Sur la voie principale reliant la RD 3 à la RD 26 et en bordure de la RD 3 :

Grillage rigide, blanc, de hauteur maximale 1,50 m. Ce grillage sera posé sur un muret de pierres de hauteur minimale de 0,20 m au dessus du sol, l'ensemble ne devant pas excéder 1,70 m.

Sur les voies intérieures :

- la clôture est facultative : elle sera traitée par un grillage rigide blanc de hauteur maximale 1,50 m, ou par un mur de pierres de hauteur maximale 1,50 m ou de parpaings enduits comme le bâti,
- la clôture pourra être une association de ces deux éléments (exemple : mur sur 0,50 m et grillage sur 1 m).

En limites séparatives :

Grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m, doublé de haie à feuillage persistant de type laurier, troène, éleagnus...

3.5 Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

3.6 Coffrets EDF – PTT – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UC.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Dans le secteur ZC

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues. Sur les aires de stationnement excédant 10 places, sera planté au moins un arbre de haute tige (convenablement protégé) tous les six véhicules.

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres ou aires de jeux, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des populations à accueillir.

Les aménagements ci-dessus feront l'objet d'un schéma d'ensemble mettant en évidence un traitement de qualité des espaces extérieurs assurant la compatibilité des espaces libres, des aires piétonnes, des aires de circulation et de stationnement.

2. Dans le secteur ZE

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues.

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres dans le même temps que les constructions de bâtiments d'activités ou autres.

ZONE UZ 39 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans le secteur ZC

La zone a une SHON constructible de 67 572 m² répartie comme suit :

- 65 817 m² pour la zone ZC 2,
- 1 755 m² pour la zone ZC 3.

2. Dans le secteur ZE

La zone a une SHON constructible de 14 496 m², répartie comme suit :

- 4 868 m² pour la zone ZE 1,
- 9 628 m² pour la zone ZE 2

La SHON maximale par lot et par activité est fixée à 1 500 m² dans le secteur ZE 2.

Dans le secteur ZE1, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles qui précèdent, et en particulier des règles d'emprise au sol et de hauteur.

Toutefois, sur l'ensemble du secteur ZE, les locaux d'habitation, de gardiennage et de fonction sont limités d'une manière générale à 250 m² de SHON par activité occupant une surface de terrain inférieure à 1 ha et 400 m² de SHON par activité occupant 1 ha et plus.

LA ZONE UZ 40 correspond à une zone d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et de services.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de « KEREBARS » à Guilers.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- le secteur A comprend tous les terrains réservés aux équipements publics d'infrastructure, ainsi qu'aux équipements ou installations publiques de superstructure nécessaires à l'utilisation de la zone.
- le secteur B comprend tous les périmètres réservés aux activités.
- le secteur C comprend tous les périmètres réservés aux activités existant déjà sur la zone.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur B :

1. Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ou commerciale.
2. Le camping-caravaning sauf à titre provisoire pour la durée de la construction.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur A :
 - équipements publics d'infrastructures,
 - équipements et services liés au bon fonctionnement de la zone,

- les voies routières et stationnement public,
- les postes de transformation EDF,
- les bassins de rétention pour les eaux pluviales,
- les espaces verts,
- les équipements collectifs d'intérêt général de superstructure.

2. Dans le secteur B :

- les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et services,
- les bâtiments à usage d'activités annexes publiques ou privées liés aux bâtiments référencés en 1,
- les parcs de matériaux (directement liés à l'activité) devront faire l'objet d'une protection visuelle,
- les surfaces nécessaires au logement des personnes, dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services visés ci-dessus, pourront être autorisées à l'unique condition que ces surfaces destinées à l'habitation soient intégrées au bâtiment principal à usage d'activités,
- la construction de plusieurs bâtiments sur un même lot.

3. Dans le secteur C, en cas de démolition des bâtiments existants, ce sont les règles du secteur B qui s'appliquent.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur B :

1. Accès

Les accès aux lots seront aménagés de telle sorte qu'en aucun cas, un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

2. Voirie

Les voies privées de desserte des installations doivent avoir des caractéristiques permettant les manœuvres des véhicules et l'approche des matériels de lutte contre l'incendie.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur B, toutes les constructions seront reliées aux divers réseaux (assainissement, eau, électricité, téléphone, ...) par des réseaux tertiaires qui seront implantés de préférence sous emprises publiques.

Les conditions, tant du branchement que des réalisations des réseaux à l'intérieur des terrains privés, devront avoir l'agrément des services publics ou sociétés concessionnaires intéressées.

Toute construction nouvelle desservie par le réseau public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public.

Les dispositions des réglementations sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R-111-8 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux industrielles rejetées doivent répondre au minimum aux spécifications des circulaires en vigueur, étendant en ce qui concerne la qualité des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, les prescriptions applicables aux établissements classés.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains sont découpés en parcelles privatives affectées à chaque acquéreur.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur B, les façades des bâtiments seront implantées en tout ou partie à 13 m de l'alignement des voies principales.

Des reculs plus importants pourront exceptionnellement être autorisés, notamment pour des raisons techniques et architecturales.

Aucun accès direct ne pourra se faire au niveau des carrefours.

Dans le secteur C, des reculs moins importants que ceux prévus au secteur B pourront être autorisés pour des raisons techniques et architecturales :

- pour la modification, l'extension ou la reconstruction des bâtiments existants qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation,

- en cas de reconstruction de bâtiments existants ayant subi un sinistre, s'il est démontré qu'il est impossible de reconstruire une surface de plancher équivalente sur la même parcelle avec la marge de recul autorisée.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur B, la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives ne sera jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, l'adossement en limite séparative pourra être possible dans le cadre de l'édification de bâtiments jumelés.

Dans le secteur C, la modification ou l'extension de constructions existantes ne répondant pas aux règles mentionnées dans le secteur B, pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur B, les bâtiments implantés sur un même fond devront être distants au minimum de 5 m.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur B, l'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne dépassera pas 60 % de la parcelle concernée.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport indiqué ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments, tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation :

- cuve de stockage de matériel ou produits,
- bassin de traitement de recyclage,
- tours de traitement,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferies, silos, ...

ZONE UZ 40 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs B et C, les bâtiments sont limités à 2 niveaux aménageables et à 8 m de hauteur totale au faitage.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera prise au milieu de la dalle du rez-de-chaussée.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur B :

1. Aspect général

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, de chaque parcelle, devra être aménagé.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés.

2. Clôtures

Les clôtures sont interdites dans la marge d'alignement des 13 m, afin de permettre une meilleure transparence piétons et une communication entre les différents parkings.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle en-dehors de la bande des 13 m pourront être traitées par un grillage plastifié sur poteaux métalliques d'une hauteur maximale de 2 m. Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive.

Si les activités le nécessitent, cette clôture pourra être réalisée en mur plein de 2 m de hauteur, en matériaux d'aspect fini, à l'exclusion de tous matériaux de construction brut, tels que parpaings ou bardages.

Les dépôts (tels qu'ils sont autorisés dans l'article 2.2) devront être masqués soit d'un mur plein doublé d'une haie vive, soit par une haie vive à feuillage persistant.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UE.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER.

Dans le secteur B :

Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins. Il sera tenu compte de cette prescription dans le calcul des coefficients d'emprise prévus à l'article 9. Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige non résineux pour 100 m² de surface engazonnée, à planter prioritairement dans la bande des 13 m.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Finistère (chêne, hêtre, érable, châtaignier, frêne).

Il sera souhaitable de tenir compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Les zones de recul en limites séparatives (et les fonds de parcelle) recevront des plantations d'arbustes formant haies.

ZONE UZ 40 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur B, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à 70 000 m² de SHON.

Les logements de direction ou de gardiennage sont autorisés dans la limite de 250 m² pour une surface de terrain de 1 ha et de 400 m² pour une surface de terrains de 1 ha et plus.

Dans le secteur C, les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées à 15 000 m² de SHON.

LA ZONE UZ 42 correspond à une zone de logements, de commerces, de bureaux et de services.

Elle correspond à la Zone d'aménagement Concerté Octroi – Pilier Rouge à Brest.

Elle est divisée en 2 secteurs : **ZA** et **ZB**.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les installations artisanales ou commerciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. Les terrains de camping et du caravanning, sauf à titre provisoire et pour la durée de la construction.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :
Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. (compte tenu de dénivellations importantes, ces voies pourront être édifiées sur des dalles de parking).

La largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire

en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Pour les accès existants, la largeur minimale peut être inférieure à 3,50 m à condition que la largeur de la bande de roulement soit supérieure à 2,50 m.

Les habitations pourront, à titre exceptionnel, ne disposer que d'accès piétons, sous réserve d'accès automobile occasionnel pour les cas d'urgence satisfaisant aux conditions indiquées dans le paragraphe précédent.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne seront autorisées qu'à condition de pouvoir se raccorder au réseau public d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau potable.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Aucun de ces réseaux ne devra être apparent hors du bâtiment.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

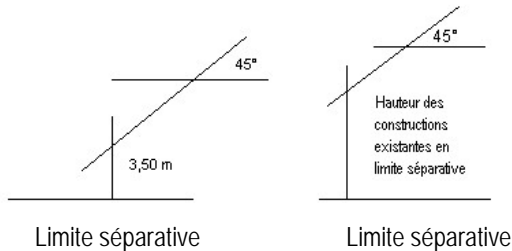
Les constructions seront édifiées en limite de l'emprise publique.

Les reculs par rapport aux emprises publiques ne pourront être autorisés que lorsqu'ils seront justifiés par des dispositions techniques, urbanistiques ou architecturales ou pour des constructions à édifier en cœur d'îlot.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en contiguïté ou en observant un espace d'au moins 5 m permettant les accès piétons et automobiles.

Au-delà de la bande des 15 m, les bâtiments construits en limite séparative devront s'inscrire dans les gabarits suivants :



Au-delà de la bande des 15 m, les bâtiments qui ne seront pas construits en limite séparative devront observer un recul au moins égal à $H/2$ par rapport à la limite séparative.

H étant la hauteur du bâtiment à construire mesurée à l'égout de toiture.

En aucun cas, les bâtiments construits au-delà de la bande des 15 m ne pourront excéder les hauteurs définies à l'article 10 du présent règlement.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue, la hauteur exprimée en niveaux aménageables hors sol par rapport au terrain naturel ne devra pas être supérieure à 6 niveaux.

Au-delà de la bande des 15 m précitée, la hauteur des constructions exprimées en niveaux aménageables hors

sol par rapport au terrain naturel ne sera pas supérieure à 3 niveaux.

Les balcons, loggias et éléments architecturaux n'entrant pas dans le calcul de la SHON pourront dépasser la bande des 15 m dans une limite de 1,50 m.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

En règle générale, toute construction nouvelle devra, par son architecture et ses proportions, être compatible avec son environnement bâti.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pour le stationnement des automobiles, il sera exigé :

Habitation :

- studios et 2 pièces : 1 place/logement,
- 3 à 5 pièces : 1,5 place/logement,
- 6 pièces et plus : 2 places/logement.

Pour les logements destinés aux personnes âgées, ou aux étudiants, un abattement de 30 % sera effectué dans le calcul du nombre de places exigées.

Bureaux : 1 place pour 45 m² de SHON

Commerces : 1 place pour 40 m² de SHON de vente

Pour hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m² de chambre

Dans le calcul du nombre de places de stationnement, il sera tenu compte, en déduction, des places comptabilisées dans les mêmes conditions pour les immeubles existants précédemment affectés à usage d'habitation ou à tous autres usages et démolis ou appelés à être démolis dans le cadre de la réalisation du projet.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 42 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans le secteur ZA, la SHON maximale à réaliser est fixée à 33 500 m².
2. Dans le secteur ZB, la SHON maximale à réaliser est fixée à 17 600 m².

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**UZ 44
ZAC Technopole
Brest Iroise**

LA ZONE UZ 44 est une zone d'activités et d'emplois, destinée à accueillir des activités de haute technologie ou de recherche.

Elle est donc affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, commercial, de bureaux et (ou) de laboratoires de recherche, ainsi qu'aux services annexes qui y sont liés, compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur, et à tous les services ou équipements collectifs, en rapport avec l'activité secondaire et tertiaire ou avec le bon fonctionnement des industries et commerces.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté, dite Technopole Brest Iroise.

Un indice concernant le polygone d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté au secteur UZ44 concerné :
Z2 zone de protection éloignée.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les terrains de camping ou de caravaning.
2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
3. Les garages collectifs de caravanes.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les installations à caractère industriel non soumises à autorisation, au titre de la législation pour la protection de l'environnement.

Les installations à caractère industriel classées soumises à autorisation préalable, au titre de la législation pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les commerces liés à l'activité de la zone.

Les bureaux.

Les dépôts de toute nature et entrepôts à condition d'être liés à une activité présente sur la zone.

Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels, dispensaires, aires sportives et de détente, locaux d'enseignements, salles de conférences, etc...).

Les équipements collectifs d'intérêt général de superstructure.

Les logements collectifs liés à une activité présente sur la zone.

Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :

- les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5ème catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
- dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
- les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique. En particulier, les permis de construire peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements spécifiques pour tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Dans l'ensemble de la zone, seront obligatoirement prévus des accès pour personnes à mobilité réduite. Tous les bâtiments devront, en outre, être accessibles aux services de sécurité.

2. Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur, d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants et/ou en vue de leur intégration future dans la voie publique.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment les poids lourds), puissent faire demi-tour ; en ce qui concerne les voies nouvellement créées, leur longueur n'excédera pas 80 m.

Des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Adaptation

Des constructions nouvelles ou des extensions, modifications, reconstructions de locaux existants situées dans des zones d'activités partiellement ou non raccordées au réseau public d'assainissement seront permises, sous réserve de l'accord des services compétents, sur les modalités d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

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

Le branchement sur le réseau collecteur public d'eaux pluviales est obligatoire, sauf impossibilité technique. En l'absence de réseau public 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 de la responsabilité et à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et assurer les branchements jusqu'à l'exutoire désigné par la collectivité.

Les eaux pluviales peuvent nécessiter un traitement approprié avant rejet à la mer si elles sont susceptibles de rendre insalubres les activités aquacoles.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol sur toute ou partie de la parcelle est interdite.

3. Autres réseaux

L'ensemble des autres réseaux (électricité, téléphone, câble, ...) seront enterrés.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Si aucune marge de recul ne figure sur le document graphique, le recul à respecter par rapport à l'alignement actuel ou futur est au minimum de 5 m.
3. Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte.
4. Adaptations autorisées aux règles 1 à 3

Des reculs moins importants pourront être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales, notamment :

- pour la modification, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation,
- pour permettre une préservation de la végétation ou de talus plantés existants,
- dans le cadre d'opérations groupées, dans la mesure où une cohérence certaine est assurée par un parti architectural et urbanistique d'ensemble.

D'autres reculs pourront être autorisés en fonction des bâtiments existants et du caractère de la rue.

5. Règles particulières

Des reculs plus importants que ceux demandés en 1, 2 et 3 peuvent être imposés au débouché des voies d'accès, à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou, pour des raisons topographiques, si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

Les emplacements pour containers d'ordures ménagères pourront être implantés à l'alignement.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation en limite séparative est autorisée.
2. Toute construction non contiguë à la limite séparative doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse, par

rapport au terrain naturel), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

3. Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver, l'intégration à l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

4. Adaptations

La modification ou l'extension de constructions existantes ne répondant pas aux règles ci-dessus mentionnées pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives, sauf application du paragraphe 2 ci-dessus.

Dans le cas d'opérations groupées, les constructions pourront avoir des règles d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives, dans la mesure où une cohérence certaine est assurée par un parti architectural et urbanistique d'ensemble, dans lequel la prise en compte du contexte bâti environnant est en outre démontrée.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de tous les bâtiments et installations autorisés dans la zone ne peuvent excéder 60 % de la surface nette de l'unité foncière, support de l'opération.

L'emprise peut être portée à 70 % pour les dépôts et entrepôts où les manœuvres des véhicules se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, à condition qu'un plan de circulation permette de justifier cette demande.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les bâtiments sont limités à trois niveaux aménageables et à 12 m de hauteur.

2. Une hauteur supérieure pourra être autorisée :
 - sur une partie de la construction, dans la limite de 40% de l'emprise au sol du projet et dans la limite de quatre niveaux aménageables,
 - pour des nécessités démontrées dues à la nature des activités.
3. Une hauteur pourra être imposée en fonction des dispositions du plan masse général de chaque secteur ; ceci afin d'en conserver la cohérence.
4. Les installations techniques ne sont pas soumises à la règle de hauteur, sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation des constructions et mouvements de terre

L'aspect du terrain naturel sera maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont donc proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus anti-bruits ou de obstacles aux vents.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture ou un chemin piéton/cycle.

2. Clôtures

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

En cas de nécessité absolue liée à la sécurité du public, certaines clôtures non naturelles pourront être admises. Elles seront du type grillage à mailles carrées ou rectangulaires, doublé d'une haie vive. En aucun cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m. leur implantation sera strictement limitée à la protection immédiate des zones présentant un danger.

3. Entrées de lots – Enseignes

Les entrées de lots seront traitées de manière très soignée en harmonie avec l'environnement.

Les enseignes devront être intégrées dans les ouvrages des entrées de lots : elles ne devront pas dépasser la hauteur de 1,80 m. Si elles sont en applique sur les bâtiments, elles ne devront pas dépasser le niveau des égouts de toiture ou des acrotères de terrasses.

Le traitement de la zone d'entrée devra impérativement être intégré dans le dossier de permis de construire : il fera l'objet de pièces graphiques spécifiques détaillées.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les habitations individuelles : 2 places par logement

Pour les bureaux : 1 place de 45 m² de SHON

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie : 1 place pour 60 m² de SHON totale

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale

Autres établissements recevant du public :

- le nombre de places de stationnement sera déterminé par la collectivité en fonction du niveau de saturation dans le secteur du stationnement sur la voie publique,
- la localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel,
- la règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements peuvent être directement assimilés par la collectivité.

ZONE UZ 44 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres

Afin de respecter le caractère naturel de la zone, les espaces non construits et non affectés aux circulations, aires de services et de stationnement, représenteront un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

Le traitement des espaces libres devra impérativement être intégré dans le dossier de permis de construire. Il fera l'objet de pièces graphiques détaillées précisant notamment la nature des végétaux employés.

2. Plantations

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi les espèces existant déjà sur le site : ajoncs, aubépine, genêts, chênes verts, etc...

ZONE UZ 44 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

LA ZONE UZ 47 est affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, commercial et de services et activités annexes qui y sont liés.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Vern à Brest.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle exercée sur la parcelle.
2. La pratique du camping et du caravaning, sauf à titre provisoire et pour la durée de la construction.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions de bâtiments liés aux activités industrielles, commerciales et artisanales ainsi que les équipements et installations qui leur sont nécessaires.
2. Les constructions à usage d'habitation n'y sont autorisées que pour les logements de gardiennage ou de fonction dans la limite de 200 m² de SHON par activité.
3. La création d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès aux lots seront aménagés de telle sorte qu'en aucun cas, un véhicule garé ne déborde sur l'emprise des voies et disposés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

2. Voirie

La voirie privée de desserte des installations devra avoir des caractéristiques permettant les manœuvres des véhicules et l'approche des matériels de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront reliées aux divers réseaux souterrains (un assainissement, eau, électricité, téléphone, etc ...) par des réseaux tertiaires qui seront implantés de préférence sous emprises publiques.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément aux dispositions en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction de toute ou partie de la parcelle est interdite.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations ne pourront être implantés à moins de 5 m de la limite d'emprise de la voie intérieure.

Les reculs sur alignement en ce qui concerne la voirie primaire existante (cf. schéma de voirie), seront de :

- 35 m de l'axe de la « rocade Ouest », y compris sur son rond-point,
- 25 m de l'axe du boulevard Tanguy Prigent.

Des reculs moins importants pourront toutefois être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse et jamais inférieure à 5 m.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments implantés sur une même propriété répondront aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur, relative à la salubrité et à la sécurité notamment.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60 % du terrain support de l'opération. N'est pas pris en compte dans l'application du rapport indiqué ci-dessus quand il est extérieur aux bâtiments, tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation :

- cuves de stockage de matériel ou produits,
- bassins de traitements de recyclage,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferies, silos, etc...

L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments construits ne dépassera pas 70 % de la surface totale du terrain support de l'opération.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, exclusion faite des cheminées et autres obstacles, est limitée à 12 m au faitage. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel.

Dans les couloirs de transport d'énergie électrique, existants ou à créer, tels que définis sur les différents documents graphiques, tout projet de construction devra être conforme en ce qui concerne la hauteur, aux dispositions des servitudes électriques instituées pour les lignes existantes. La hauteur y est limitée à 8 m, sauf pour les ouvrages électriques.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto, deux roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la « rocade Ouest », y compris sur son rond-point et la rue Tanguy Prigent, devront être traitées comme façade principale ; la bande de terrain située entre ces façades et ces voies sera paysagée ou traitée en aire de stationnement, à l'exclusion de tout stockage, dépôt, etc...

1. Façades

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (brique creuse, parpaings, carreau de plâtre, briques pleines, etc...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

2. Volume

Les constructions en annexe, sans lien architectural avec le bâtiment principal, sont interdites, sauf nécessité technique absolue.

3. Toiture

Il est souhaitable que les pentes de toiture soient comprises entre 15 à 30 ° ; au-delà de ces angles elles devront être cachées par un acrotère périphérique.

4. Clôtures

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures.

S'il en existe, et sauf dispositions particulières découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Dans ce cas, elles seront construites à 0,80 m en retrait de l'alignement, côté voies intérieures. L'alignement sera matérialisé par un solin et une haie sera plantée entre solin et clôture avec des végétaux, susceptibles d'atteindre au moins 1,50 m de hauteur.

Les clôtures seront constituées, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement et d'une haie à l'intérieur du lot, soit d'une murette de 0,30 m de hauteur à l'alignement surmontée d'un grillage et d'une haie à l'intérieur du lot.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs du personnel et de

l'exploitation. Les opérations de chargement et déchargement sont interdites sur les voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement

Pour les bureaux : 1 place pour 45 m² de SHON

Pour les commerces : 1 place pour 40 m² de SHON de vente

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie : 1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale

ZONE UZ 47 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % au moins du terrain support de l'opération. Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant naturellement dans le Finistère.

Les arbustes seront plantés par massifs compacts et homogènes.

Les arbres feuillus seront plantés en bouquets d'une seule essence par bouquet ; ils seront de préférence à feuillage clair et à croissance rapide.

Il serait souhaitable qu'un industriel, avant d'établir son programme, tienne compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage mais seront en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée, une façade, à meubler un patio par exemple.

Les talus existants seront conservés dans la mesure du possible.

ZONE UZ 47 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

LA ZONE UZ 49 est une zone destinée à accueillir des activités portuaires, des petites et moyennes entreprises, des commerces et des logements.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Port de Commerce à Brest.

La vocation de cette zone est d'accueillir des commerces et des logements accompagnant l'entrée de la ville depuis la Pénétrante Sud, ainsi que de renforcer la liaison Ville-Port.

Elle est divisée d'Ouest en Est en 5 secteurs figurant au document graphique ci-après « périmètres et secteurs » :

Le secteur UZ 49- 1 : compris entre le quai Malbert et la rue Bassam est composé de 10 îlots.

Le secteur UZ 49- 2 : espace de liaison entre la Ville et le Port, entre la rue Bassam et la rue des Colonies.

Le secteur UZ 49-3 : dit secteur d'activités portuaires, au Sud de la rue de l'Elorn.

Le secteur UZ 49-4 : secteur d'activités réservé aux petites et moyennes entreprises, habitations, intégrant des îlots traditionnels et partiellement occupés au nord de la rue de l'Elorn. Il est divisé en cinq sous-secteurs.

Le secteur UZ 49-5 : secteur d'activités de petites et moyennes entreprises, commerces, couvrant l'ancien espace de la gare de marchandises SNCF, à l'est de la rue Cronstadt.

Pour les secteurs 2, 4A, 5A et 5B un cahier de prescriptions urbaines et architecturales (volume 7) vient compléter les dispositions du présent règlement.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :
2. Les terrains de camping ou de caravaning.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

4. Tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, à l'exception du secteur 3 quand ils sont liés à une activité présente sur le site.
5. Toute installation industrielle à risque, en particulier directive SEVESO.
6. Dans le SECTEUR UZ 49-4, la zone située en pied de falaise entre les rues Poullic-al-lor et Amiral Troude » n'est pas constructible.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Dans le secteur UZ49-1 :
 - les activités artisanales, commerciales ou de recherche si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité publique,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bureaux,
 - les équipements de services,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure, par exemple, édification d'un parking collectif dans l'espace paysagé à l'ouest de la rampe en pied de rempart avec reconstitution de la trame paysagère,
 - les équipements particuliers nécessaires au fonctionnement du secteur tels que distribution de carburant,
 - le Quai Malbert représente un sous-secteur pour lequel des documents graphiques précisent les implantations des constructions.
2. Dans le secteur UZ49-2 :
 - les activités artisanales, d'entrepôts clos et couverts, commerciales ou de recherche si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité publique, ni apporter de nuisance aux autres activités du secteur,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bureaux,

- les équipements et services, restaurants, hôtels, équipements sanitaires, locaux de détente et de loisir, salles de conférences,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure.

3. Dans le secteur UZ49-3:

- les installations à caractère industriel liées aux activités portuaires, y compris celles soumises à autorisation au titre de la législation pour la protection de l'environnement, à l'exception des installations industrielles à risques,
- les dépôts de toute nature et entrepôts liés aux activités portuaires à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique des secteurs adjacents,
- les bureaux et logements de fonction nécessaires au fonctionnement des installations du secteur.

4. Dans le secteur UZ49- 4 :

4.1 Sous-secteur 4A :

- les bureaux et services,
- les logements de fonction et les locaux d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations du secteur,
- pour le sous-secteur 4A des documents graphiques précisent les implantations et les gabarits des constructions.

4.2 Sous-secteurs 4B, 4C, 4D, 4E :

- les activités artisanales, d'entrepôts clos et couverts, les activités de recherche sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- les équipements et services liés au fonctionnement de la zone (restaurants, hôtels),
- les bureaux et services,
- les dépôts et entrepôts à condition que ceux-ci soient intégrés dans les volumes généraux des bâtiments d'activités,
- les équipements particuliers nécessaires au fonctionnement du secteur tel que distribution de carburant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure.

4.3 Occupations particulières des sous-secteurs 4B et 4E, les constructions destinées à l'habitation.

5. Dans le secteur UZ49-5

5.1 Sous secteurs 5A, 5B, 5C :

- les activités artisanales, commerciales, d'entrepôts clos et couverts, les activités de recherche sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- les logements de fonction et les locaux d'habitation affectés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- les bureaux et services,
- les dépôts et entrepôts à condition que ceux-ci soient intégrés dans les volumes généraux des bâtiments d'activités auxquels ils sont rattachés,
- les équipements particuliers nécessaires au fonctionnement du secteur tel que distribution de carburant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en superstructure.

6. Sous-secteur 5D

- parking public,
- bureaux, services : équipements liés au fonctionnement de la zone (restaurants, commerces de proximité, ...).

7. Pour les sous-secteurs 5A et 5B des documents graphiques précisent les implantations et les gabarits des constructions.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1. Dans le secteur UZ49- 1 :

Les accès aux terrains sont interdits depuis le nouveau tracé voirie au sud de la rue Jean Marie Le Bris.

Les terrains sont desservis par l'ensemble des autres rues existantes, limitrophes ou intégrées dans la ZAC.

La desserte nord des terrains longés par le nouveau tracé voirie se fait par une contre-allée occupant l'actuelle rue Jean Marie Le Bris accueillant les stationnements complémentaires nécessaires aux constructions.

2. Dans le secteur UZ49-2 :

Les accès aux terrains sont interdits depuis le nouveau tracé côté Sud de la rue Jean Marie Le Bris, les accès sont autorisés au Nord.

Les terrains sont desservis par l'ensemble des autres rues existantes, limitrophes ou intégrées dans la ZAC.

3. Dans le secteur UZ49-3 :

Les accès aux terrains sont interdits depuis la rue de l'Elorn et la rue des Colonies. Ceux-ci sont desservis :

- au nord, par une voie interne de desserte portuaire en prolongement de la rue de Bassam,
- au sud, par le quai portuaire,
- à l'est, par le raccordement avec la voirie de desserte générale interne portuaire.

4. Dans le secteur UZ49- 4 :

Les accès aux terrains sont interdits depuis le nouveau tracé voirie de la rue de l'Elorn.

Les terrains sont desservis par l'ensemble des rues existantes et créés, à savoir :

- la rue Cronstadt, la rue de Madagascar,
- un nouveau tracé est/ouest,
- la rue Jurien de la Gravière, la rue Amiral Troude

5. Dans le secteur UZ49-5 :

Les accès aux terrains sont interdits depuis le nouveau tracé voirie de la rue Pichon.

Les terrains sont desservis par l'ensemble des rues existantes et créées, à savoir :

- au nord rue Amiral Troude,
- la rue Cronstadt,
- le prolongement de la rue Jurien de la Gravière,
- un nouveau tracé nord-sud intermédiaire éventuel.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Dans les secteurs UZ49- 1 et UZ49- 2, toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Dans les secteurs UZ49- 3, 4 et 5, le raccordement au réseau collectif se fera à partir d'un point de livraison du secteur, la distribution entre les parcelles étant assurée dans le cadre des divisions envisagées dans ce secteur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Dans les secteurs UZ49- 1 et UZ49- 2 :
Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les secteurs UZ49- 3, 4 et 5

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

L'évacuation des eaux industrielles dans ce secteur avant raccordement dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

2.2 Eaux pluviales

Dans les secteurs UZ49- 1 et UZ49- 2 :

Les terrains seront raccordés au collectif public d'eaux pluviales. Les aires de stationnement et parkings collectifs couverts recevront un traitement approprié avant rejet des eaux dans le réseau public.

Dans les secteurs UZ49- 3, 4 et 5 :

Les terrains seront évacués si les pentes le permettent sur des réseaux se rejetant dans la mer. Toutefois, les aires de stationnement, dépôts et stockage recevront un traitement approprié avant rejet.

3. Autres réseaux

Les réseaux seront enterrés.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur UZ49-1 :

Les documents graphiques indiquent les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Concernant les îlots 1, 2, 3, 4, les constructions seront implantées en fonction du document graphique « plan de repérage ». La façade pourra accueillir en priorité des activités de commerces ou services, à l'exclusion de parkings. L'accès aux parkings souterrains devra faire l'objet d'un traitement s'intégrant à la façade.

Concernant les îlots 5 et 6, les façades seront implantées à l'alignement, sur la totalité des côtés bordant les espaces publics.

Concernant les îlots 7 et 9, les façades seront implantées à l'alignement sur au moins 70 % de leur longueur sur les 3 côtés bordant les espaces publics.

Concernant l'îlot 8, les constructions seront implantées à l'alignement sur la totalité des côtés bordant les espaces publics.

Les règles de saillie sur voie publique sont définies par les textes en vigueur.

Emprise ferroviaire : les constructions devront satisfaire aux règles découlant des servitudes relatives aux chemins de fer.

2. Dans le secteur UZ49- 2 :

Les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique « schéma secteur 2 ».

3. Dans le secteur UZ49-3 :

Partie nord et ouest du secteur :

Les constructions devront s'implanter selon la zone d'appui obligatoire rue des Colonies figurant au document graphique « schéma du secteur 2 ».

Il n'est pas fixé de règle de recul pour les autres voies.

Nota : le quai et la voirie situés entre les prolongements des rues de Bassam, des Colonies et le secteur 2 seront non ædificandi, aussi bien à titre précaire que définitif.

4. Dans le secteur UZ49-4 :

Le document graphique « schéma secteur 4A » indique les zones d'appui obligatoires des bâtiments par rapport aux emprises publiques.

Pour l'îlot du sous-secteur 4B situé entre les rues Jurien de la Gravière et Amiral Troude, les constructions seront implantées à l'alignement.

En dehors des servitudes d'alignement, il n'est pas fixé de règle.

Les règles de saillie sur voie publique sont définies par les textes en vigueur.

5. Dans le secteur UZ49- 5 :

Le document graphique « schéma secteur 5 ». indique les zones d'appui obligatoires des bâtiments par rapport aux espaces publics.

En dehors des servitudes d'alignement, il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Dans le secteur UZ49-1 :

Toute construction doit être implantée en limites séparatives latérales, ou avec un recul de 4 m minimum.

Les constructions dans le secteur constitué des îlots 1, 2, 3 et 4 sont implantées en fonction du document graphique « plan de repérage ».

2. Dans le secteur UZ49- 2, les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique « schéma secteur 2 ».

3. Dans le secteur UZ49- 3, toute construction doit être implantée sur la limite séparative latérale ou en fond de parcelle ou avec un recul de 4 m minimum.

4. Dans le secteur UZ49- 4, dans le sous-secteur 4A, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques « schéma secteur 4 A » et « implantations et gabarits secteur 4 A ».

Dans les autres sous-secteurs, il n'est pas fixé de règle.

5. Dans le secteur UZ49-5, dans les sous-secteurs 5A et 5B, les constructions doivent s'implanter conformément au document graphique « schéma secteur 5 ».

Pour les autres sous-secteurs, il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Dans le secteur UZ49-1, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent faire l'objet d'une liaison architecturale.

2. Dans le secteur UZ49-2, il n'est pas fixé de règles.

3. Dans le secteur UZ49-3, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

4. Dans le secteur UZ49-4, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent faire l'objet d'une liaison architecturale.

5. Dans le secteur UZ49-5, il n'est pas fixé de règles. Cependant, les extensions éventuelles des bâtiments doivent être prévues dès la conception du premier bâtiment en tenant compte de la cohérence architecturale de chacune des tranches.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UZ49-1 :

L'emprise au sol des îlots 1, 2, 3 et 4 est définie par le document graphique « plan de repérage ».

L'emprise maximale est :

- îlots 5, 6, 7, 8 et 9 : 100 %
- îlot 10 : 70 %

2. Dans le secteur UZ49-2, l'emprise au sol est définie par le document graphique « schéma secteur 2 ». Les constructions doivent s'y conformer.

3. Dans le secteur UZ49-3, il n'est pas fixé de règles.

4. Dans le secteur UZ49-4 :

Dans le sous-secteur 4A, l'emprise au sol est définie par le document graphique « schéma secteur 4A ». Les constructions doivent s'y conformer.

Dans le sous-secteur 4C, l'emprise au sol maximale est de 100 %.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol maximale est de 80 %.

5. Dans le secteur UZ49-5 :

Dans les sous-secteurs 5A et 5B, l'emprise au sol est définie par le document graphique « schéma secteur 5 ». Les constructions doivent s'y conformer.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol maximale est de 80 %.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UZ49-1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse et à 15 m au faitage.

La hauteur est calculée à compter du sol naturel.

Un niveau aménageable en comble est compté dans le nombre de niveaux maximum autorisé.

Sera compté au niveau hors sol tout niveau semi-enterré émergeant de plus de 1,50 par rapport à la cote la plus basse du terrain naturel sur le périmètre de la construction.

2. Dans le secteur UZ49-1A

Une hauteur d'un niveau supplémentaire dans la limite de 50 % de l'emprise du bâtiment pourra être autorisée dans la limite de la SHON découlant des surfaces relevées sur un bâtiment de R + 3 sur l'emprise définie précédemment, sans dépasser la hauteur maximale autorisée de 17 m au faitage.

Le 5ème niveau sera en retrait de 1,50 m minimum par rapport au nu des façades.

Sera compté au niveau hors sol tout niveau semi-enterré émergeant de plus de 1,50 m par rapport à la cote la plus basse du terrain naturel sur le périmètre de la construction.

3. Dans le secteur UZ49-2

La hauteur est exprimée en gabarit total obligatoire. Les constructions devront se conformer au plan « gabarits » du secteur 2.

La hauteur des bâtiments est limitée à 18 m à l'acrotère.

Les constructions devront être conformes aux règles définies dans le cahier de prescriptions urbaines et architecturales annexé au règlement.

Ne sont pas compris dans la définition de la hauteur les éléments structurels (passerelles fermées, mâts, liaisons verticales, locaux techniques).

4. Dans le secteur UZ49-3

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

La hauteur des bâtiments est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, élévateurs, etc ...) ne sont pas soumises à la règle de hauteur sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

5. Dans le secteur UZ49-4

La hauteur est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou égout du toit.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, élévateurs, etc ...) ne sont pas soumises à la règle de hauteur sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

Dans le sous-secteur 4A :

La hauteur est exprimée en gabarit total obligatoire. Les constructions devront se conformer au plan « Implantations et gabarits » du sous-secteur 4A.

Les toitures terrasses sont imposées.

Les constructions devront être conformes aux règles définies dans le cahier de prescriptions urbaines et architecturales annexé au règlement.

Dans le sous- secteur 4B :

La hauteur maximale est de 4 niveaux et 13 m pour les immeubles à usage exclusif de bureaux.

Une hauteur différente pourra être autorisée afin de tenir compte de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments contigus existants.

La hauteur maximale est de 9 m à l'acrotère pour les autres types de construction.

Dans le sous-secteur 4C :

Une hauteur différente pourra être autorisée sur la rue A. Troude sans pouvoir être inférieure à 3 niveaux et 10 m.

La hauteur est de 5 niveaux et 17,50 maximum à l'alignement rue de l'Elorn.

Dans le sous-secteur 4D, la hauteur maximale est de 9 m.

Dans le sous-secteur 4E :

La hauteur maximale est de 4 niveaux et 13 m + combles.

Une hauteur différente pourra être autorisée afin de tenir compte de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments contigus existants.

6. Dans le secteur UZ49-5

La hauteur est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou égout du toit.

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, ascenseurs, etc ...) ne sont pas soumises à la règle de hauteur sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

Dans les sous-secteurs 5A et 5B, la hauteur est exprimée en gabarit total maximum. Les constructions doivent se conformer au plan « Implantation et gabarits » secteur 5.

Dans le sous-secteur 5C, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur 5D, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des éléments signaux de hauteurs différentes pourront être autorisés.

ZONE UZ 49 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Dans le secteur UZ49-1 :

1. Aspect général

Sont interdites les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site (proximité du Château) ou paysage naturel et urbain.

Toute modalité visant à éviter la monotonie des façades est à recommander en jouant avec les décrochements, les valeurs, les transparences, les matériaux.

Ilot 10 : l'intégration et la prise en compte du bâtiment existant situé sur le quai de la Douane sont souhaitées.

2. Toitures

Le couronnement des immeubles doit toujours faire l'objet d'une étude visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminée et gaines d'extraction et ventilateurs, cages d'ascenseurs, locaux techniques, etc, ...

Les toitures pourront être en terrasses, en cas de toiture à pente, revêtues de zinc, ardoise ou bacs métalliques. Celles-ci devront être l'accompagnement logique des volumes des bâtiments et s'intégrer dans un épannelage global du secteur.

3. Clôtures

Les clôtures, si elles existent, seront traitées en murets pleins de 1 m de hauteur maximum, surmontés d'une grille. La hauteur totale est de 2 m maximum.

Dans les îlots 1, 2, 3 et 4, les clôtures sont interdites.

4. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

5. Coffrets E.D.F. – P.T.T. – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

6. Locaux pour containers d'ordures ménagères

Tous les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères et divers seront intégrés aux constructions.

7. Signalétique

Les enseignes, éléments signalétiques, publicités exclusivement réservées à l'établissement seront

parfaitement intégrés et composés avec les plans de façade. Aucun débordement d'enseigne en acrotère ou faitage ne sera admis.

Dans le secteur UZ49-2, les constructions devront être conformes aux règles définies dans le cahier des prescriptions urbaines et architecturales.

Dans le secteur UZ49-3, il s'agit d'un secteur d'activités portuaires. Toutefois, une restriction sur un traitement soigné des appuis des façades ou clôtures qui s'y substituent sur les parties Nord et Ouest du secteur sera exigée, ainsi qu'une recommandation sur le traitement architectural des bâtiments implantés à l'intérieur du secteur.

Les toitures seront à terrasse ou à faible pente < 10 %.

Dans le secteur UZ49-4, dans le sous-secteur 4A, les constructions devront être conformes aux règles définies dans le cahier des prescriptions urbaines et architecturales.

Dans les autres sous-secteurs :

1. Aspect Général

Sont interdites les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou paysage naturel et urbain.

Toute modalité visant à éviter la monotonie des façades est à recommander en jouant avec les décrochements, les valeurs, les transparences, les matériaux.

Les façades en limite de propriété seront traitées avec le même soin et en parfaite continuité avec les autres façades.

Les matériaux et couleurs utilisés seront soumis à l'approbation de l'Architecte de la ZAC et de l'ABF.

2. Enseignes

Les enseignes, éléments signalétiques, publicités exclusivement réservées à l'établissement seront parfaitement intégrés et composés avec les plans de façade.

Aucun débordement d'enseigne en acrotère ou faitage ne sera admis.

3. Clôtures

Il n'est pas fixé de règle. Les clôtures s'il y en a, feront l'objet d'une étude spécifique. Elles seront traitées autant que possible dans la continuité des façades et en harmonie avec les constructions.

4. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions ou les volumes des clôtures.

5. Coffrets E.D.F. – P.T.T. – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

6. Locaux pour containers d'ordures ménagères

Les locaux de stockage d'ordures ménagères et dépôts divers nécessaires aux besoins de l'activité seront intégrés dans les bâtiments ou obligation particulière (sécurité) dans les murs de clôture en tenant compte des contraintes réglementaires par rapport aux espaces publics et parcelles voisines.

Dans le secteur UZ49-5 :

Dans les sous-secteurs 5A et 5B, les constructions devront être conformes aux règles définies dans le cahier des prescriptions urbaines et architecturales.

Dans les autres sous-secteurs :

1. Aspect Général

Sont interdites les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou paysage naturel et urbain.

Les matériaux et couleurs utilisés en façade ou habillage des volumes doivent être de qualité et homogène. Ils seront soumis à l'approbation de l'Architecte de la ZAC et de l'ABF.

Les couleurs seront de type pastel en permettant toutefois quelques couleurs vives pour souligner les volumes ou découpages des façades.

2. Enseignes

Les enseignes, éléments signalétiques, publicités exclusivement réservées à l'établissement seront parfaitement intégrés et composés avec les plans de façade.

Aucun débordement d'enseigne en acrotère ou faitage ne sera admis.

3. Clôtures

Les clôtures sont interdites pour le sous secteur 5D.

Pour les autres sous secteurs, les clôtures feront l'objet d'un traitement plus spécifique en continuité des façades et en harmonie avec les constructions.

4. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.

5. Coffrets E.D.F. – P.T.T. – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

6. Locaux pour containers d'ordures ménagères

Les locaux de stockage d'ordures ménagères et dépôts divers nécessaires aux besoins de l'activité seront intégrés dans les bâtiments ou obligation particulière (sécurité) dans les murs de clôture en tenant compte des contraintes réglementaires par rapport aux espaces publics et parcelles voisines.

ZONE UZ 49- ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Conditions générales de réalisation

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-5 et R.111-6 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Par tranche de 50 places de stationnement, la réalisation d'une place « handicapé » est obligatoire (3,30 x 5,00 m).

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Modalités d'application

Le calcul d'une place de stationnement s'effectue sur la base de 12,5 m² par place (5 m sur 2,50 m). En cas de stationnement longitudinal, le calcul s'effectue sur la base de 5m par 2 m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations.

Le calcul du nombre de places exigible est arrondi au nombre entier inférieur si la décimale est \leq à 0,5 et au nombre entier supérieur si la décimale est $>$ à 0,5.

Pour les établissements d'enseignement, de loisirs, culturels ou sportifs, il est recommandé de prévoir des aires de stationnement pour les autocars et/ou véhicules utilitaires

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m à partir de l'accès du terrain, support de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

S'il justifie de ne pouvoir mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu de verser la participation.

Dans les secteurs 1, 2, 4 et 5 : 50 % des besoins en stationnement devront être satisfaits dans les parcelles concernées.

Règles particulières dans le secteur 1 :

- pour l'îlot 9 : les besoins en stationnement devront être satisfaits à 80 %,
- pour les îlots 5, 7 et 8 : aucune place de stationnement n'est exigée, dans le cadre de modification de bâtiment existant dans le respect de l'emprise au sol.

Dans le secteur 3, s'agissant d'un secteur d'activités portuaires, le stationnement nécessaire aux activités qui y seront accueillies sera entièrement pris en compte à l'intérieur de la zone, y compris arrêts, aires manœuvres et stationnement de tous véhicules.

Dans le sous- secteur 5B, les besoins en stationnement devront être satisfaits à 100 % dans les emprises foncières concernées si les constructions ont une hauteur supérieure à 2 niveaux.

3. Normes pour véhicules automobiles pour l'ensemble des secteurs

Il doit être créé au minimum :

Pour l'habitation :

- collectifs : 0,65 place par logement+ 1place par 100 m² de SHON totale
- individuels : 2 places par logement

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour les personnes les plus défavorisées, il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place pour 70 m² de SHON totale (avec un maximum de 1 place par logement)

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres ou logements

Pour les bureaux et établissements industriels : 2,6 places par 100 m² de SHON totale

Dans les 3 secteurs desservis par les axes structurants de transports collectifs, identifiés sur le document graphique n° 2 :

- secteur 1 : 1,5 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 2 : 1,8 places par 100 m² de SHON totale,
- secteur 3 : 2,3 places par 100 m² de SHON totale.

Pour les commerces :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale ≤ à 150 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Règles particulières :

Dans les secteurs de commerce incité et dans tous les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques : N° 1 et 2 :

- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et ≤ à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces ≥ à 1500 m²,
- l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut

excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Constructions destinées à l'artisanat : 1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les entrepôts : 1 place par 180 m² de SHON totale

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés

Pour les équipements recevant du public : capacité d'accueil définie par la commission de sécurité x 0,12.

3.1 Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON

Pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé

Pour les autres catégories : il n'est pas imposé la création de places de stationnement

3.2 Changement de destination sans création de SHON

Pour l'habitation en collectif : 0,3 places par logement nouveau créé

Pour les commerces, restaurants, bars : il n'est pas imposé la création de places de stationnement

Pour les autres catégories : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

3.3 Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

4. Normes pour cycles pour l'ensemble des secteurs.

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitations en collectifs : 1 % de la SHON totale.

Bureaux et établissements industriels et artisanaux : 0,3 % de la SHON totale.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés

5. Normes pour véhicules utilitaires pour l'ensemble des secteurs

Pour les établissements industriels, artisanaux et commerces \geq à 1500 m² de SHON, il est recommandé d'aménager des aires de livraison et de services hors voirie publique

ZONE UZ 49 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Dans le secteur UZ49-1 :

Nota : emprises publiques

Les espaces libres aménagés concernant les emprises publiques sont figurés sur le plan « périmètres et secteurs ». La réalisation éventuelle de stationnement sur les emprises paysagées sera subordonnée à un aménagement particulier.

Reconstitution de l'espace vert en couverture pour des parkings à plusieurs niveaux dans la partie Ouest du secteur.

Aménagement des espaces Nord des îlots en espaces mixtes intégrant une trame paysagère, les accès, la voie ferrée et le stationnement.

2. Dans le secteur UZ49-2, il n'est pas fixé de règles.
3. Dans le secteur UZ49-3, les espaces verts seront limités au traitement de l'appui Nord du secteur d'activités portuaires
4. Dans le secteur UZ49-4, les espaces libres au sol seront aménagés sous forme minérale ou végétale.
 - 4.1 Dans le sous-secteur 4A, les espaces privés non bâtis devront être conformes au cahier des prescriptions urbaines et architecturales.
 - 4.2 Rue Poullic-al-lor/Rue Amiral Troude, elle est réservée à l'aménagement paysager des falaises et à la réalisation de stationnement paysager et espace vert.
5. Dans le secteur UZ49-5, les espaces libres au sol seront aménagés en minéral ou végétal.

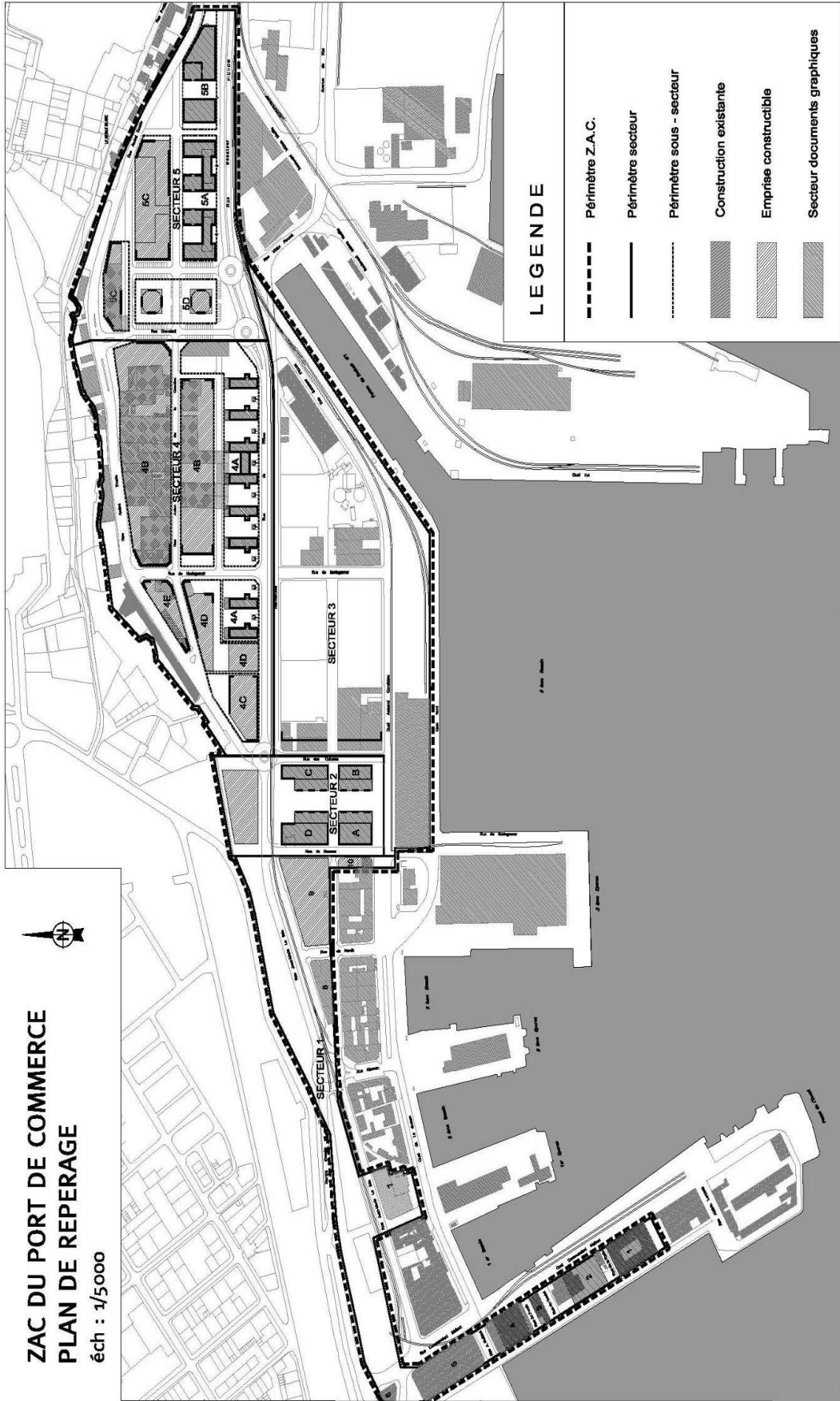
ZONE UZ 49 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans le secteur UZ49-1, la SHON maximale affectée au secteur est 50 186 m².

2. Dans le secteur UZ49-2, il n'est pas fixé de règles.
3. Dans le secteur UZ49-3, il n'est pas fixé de règles.
4. Dans le secteur UZ49-4, la SHON maximale affectée au secteur est 65 000 m².
Rue Poullic al lor/Rue Amiral Troude : cette zone est non constructible.
5. Dans le secteur UZ49- 5, il n'est pas fixé de règles.

**ZAC DU PORT DE COMMERCE
PLAN DE REPERAGE**

éch : 1/5000

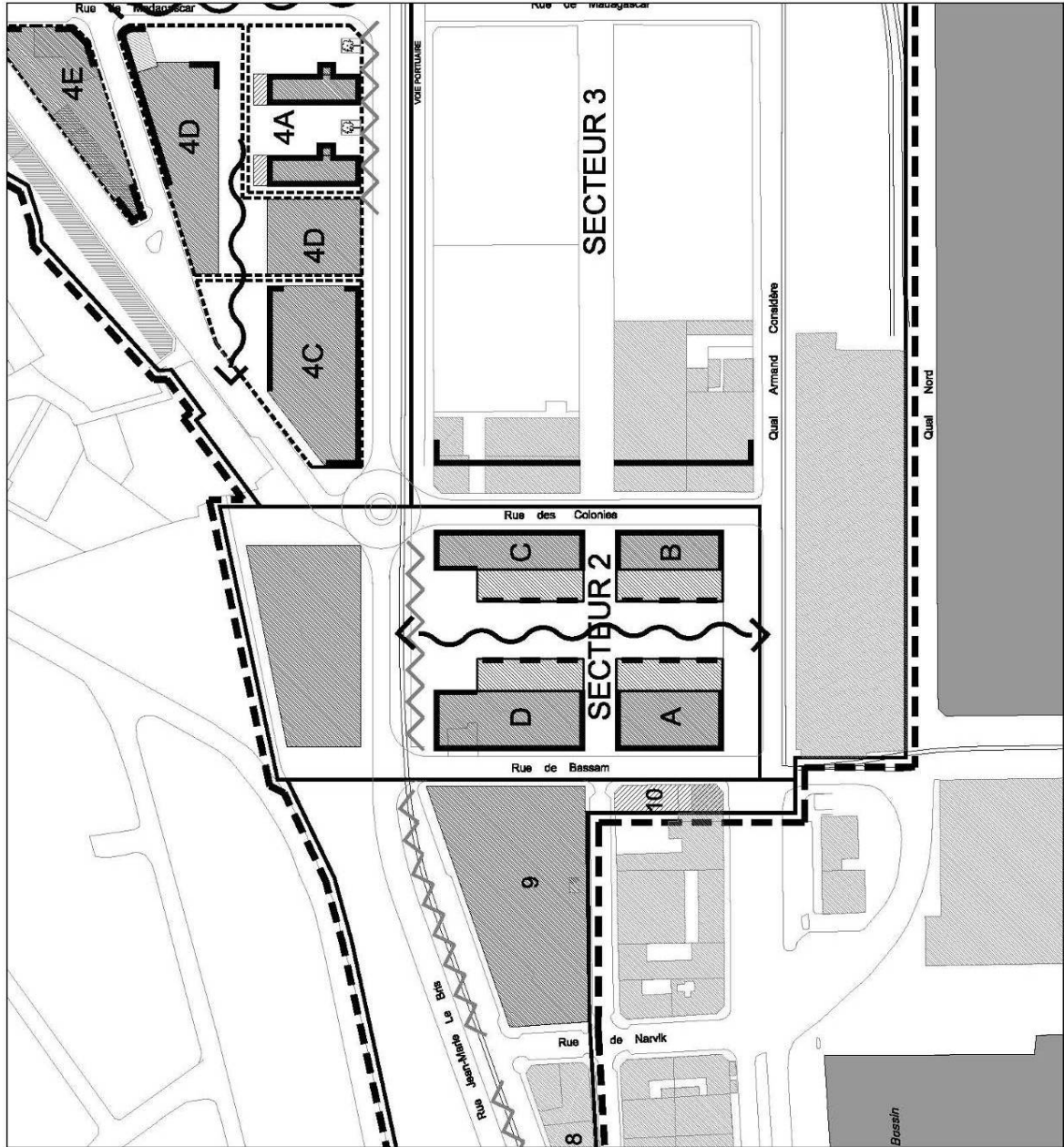


LEGENDE

- Périmètre Z.A.C.
- Périmètre secteur
- Périmètre sous - secteur
- ▨ Construction existante
- ▩ Emprise constructible
- ▧ Secteur documents graphiques

SCHEMA SECTEUR 2

éch : 1/2000

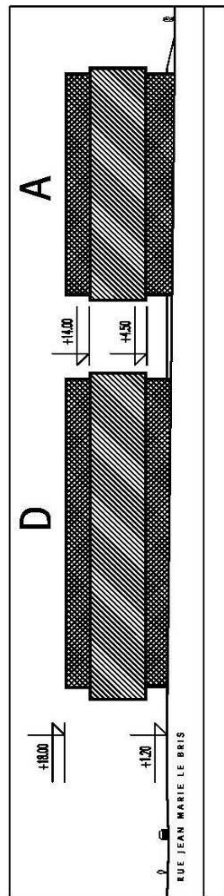


LEGENDE

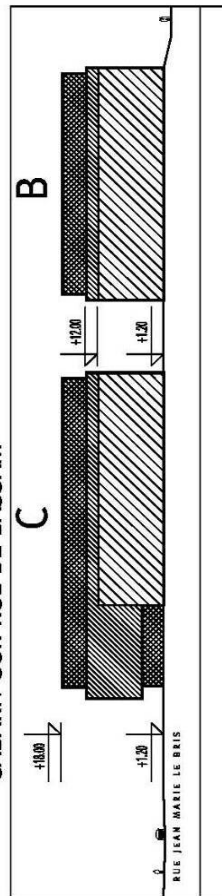
	Périmètre ZAC
	Périmètre secteur
	Périmètre sous-secteur
	Construction existante
	Emprise constructible
	Emprise constructible partielle
	Interdiction accès sur voirie
	Transparence souhaitée
	Zone d'appui obligatoire
	Zone d'appui partiel

GABARITS - SECTEUR 2

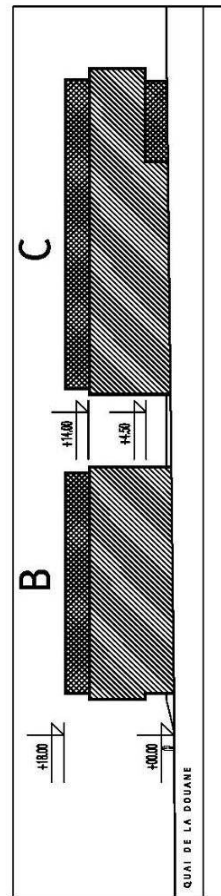
éch : 1/10000



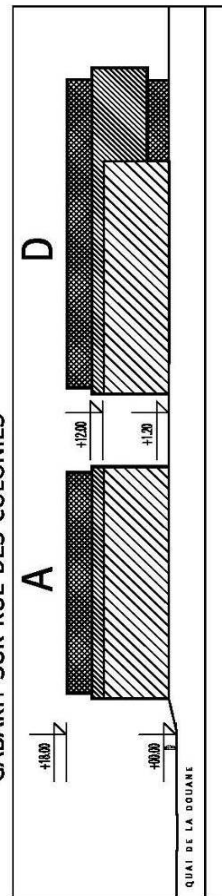
GABARIT SUR RUE DE BASSAM



GABARIT SUR ESPACE PUBLIC PIETON



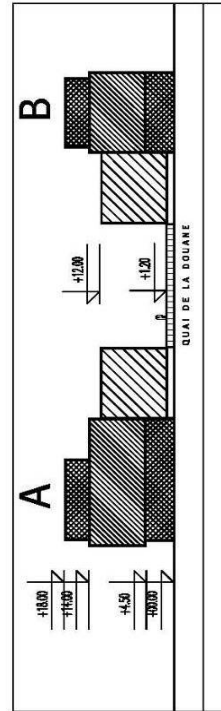
GABARIT SUR RUE DES COLONIES



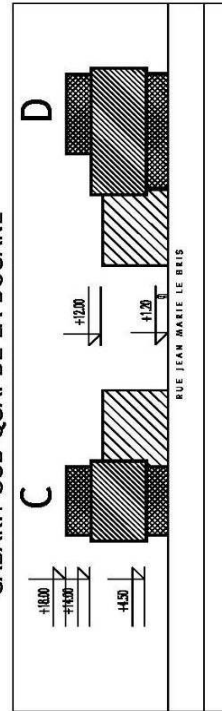
GABARIT SUR ESPACE PUBLIC PIETON

LEGENDE

	EMPRISE CONSTRUCTION
	EMPRISE CONSTRUCTION PARTIELLE
	RETRAIT MINIMUM RDC ET ATTIQUE
	ESPACE PUBLIC PIETON



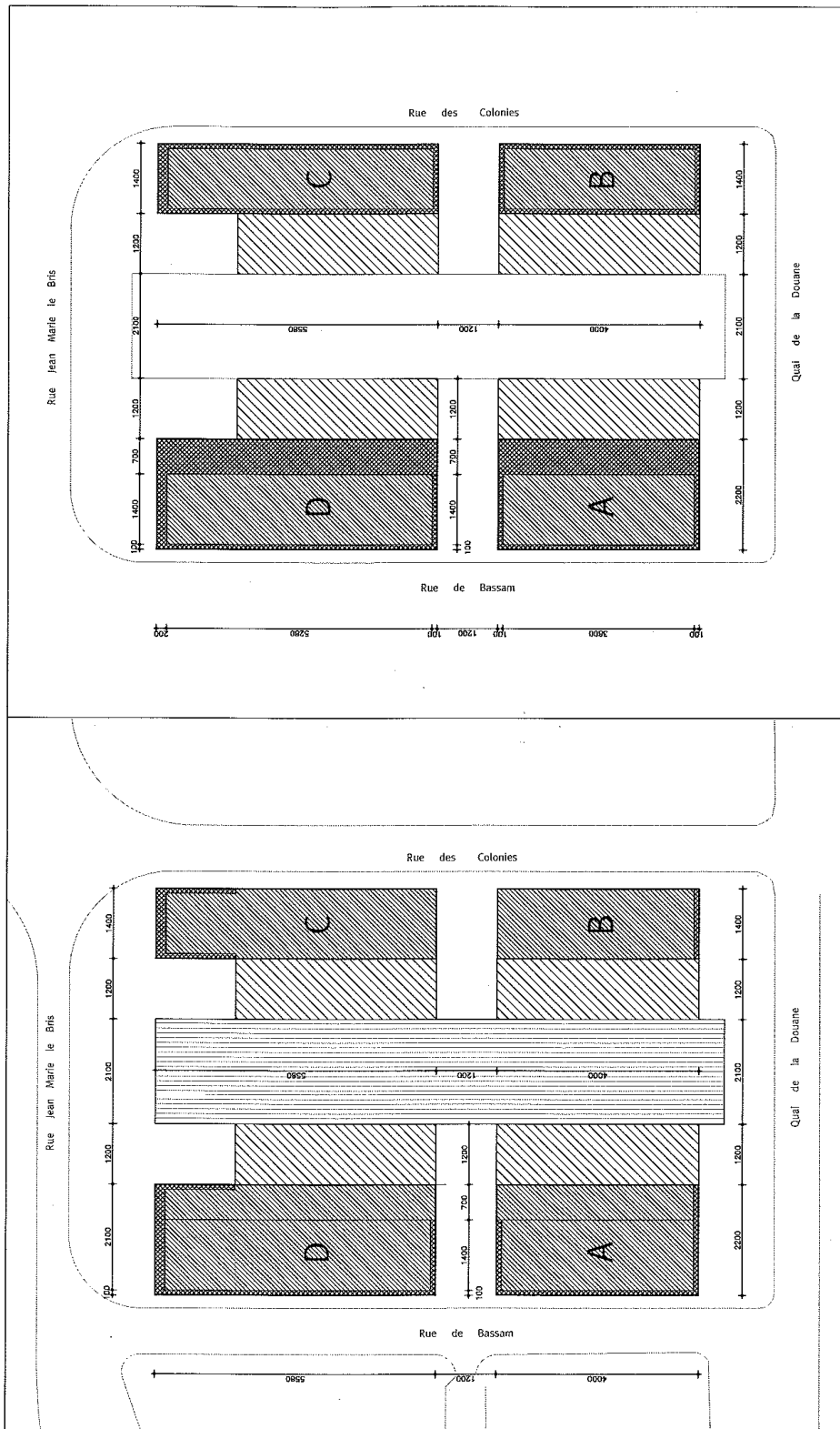
GABARIT SUD QUAI DE LA DOUANE



GABARIT NORD RUE DE L'ELORN

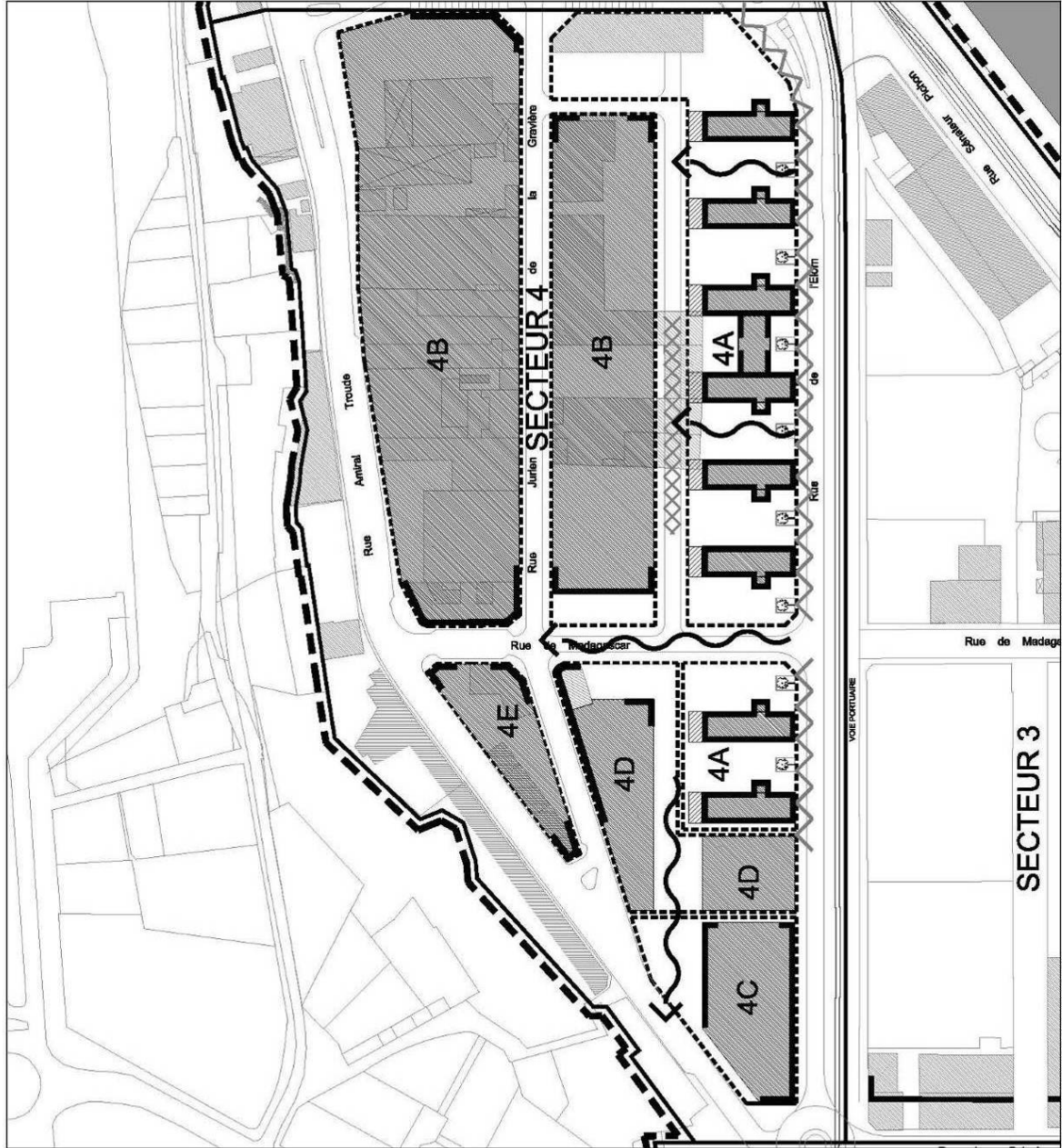
IMPLANTATION - SECTEUR 2

éch : 1/1000



PRINCIPE D'IMPLANTATION ATTIQUE

PRINCIPE D'IMPLANTATION



SCHEMA SECTEUR 4A

éch : 1/2000

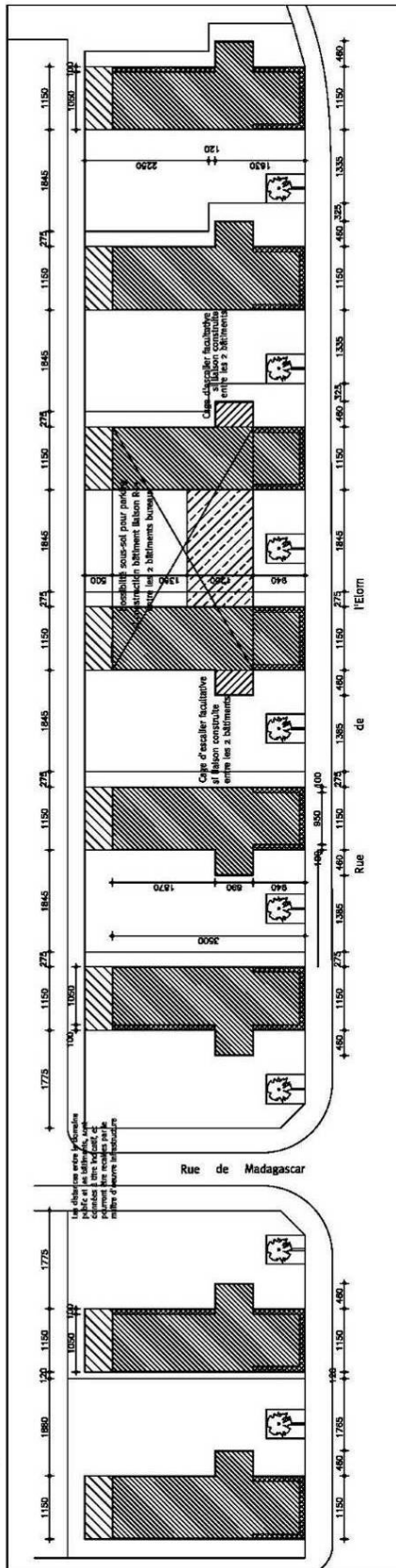


LEGENDE

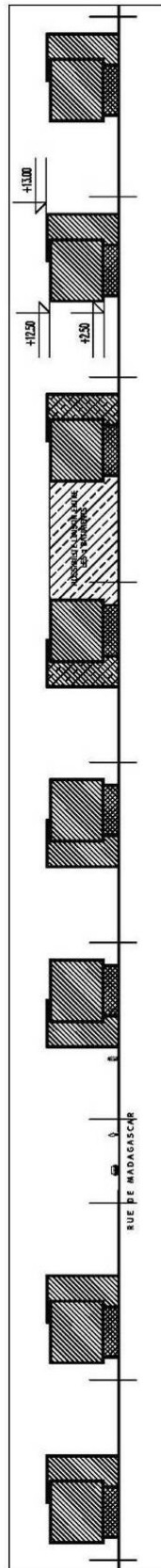
	Périmètre ZAC
	Périmètre secteur
	Périmètre sous-secteur
	Construction existante
	Emprise constructible
	Interdiction accès sur voirie
	Transparence souhaitée
	Zone d'appui obligatoire
	Zone d'appui facultatif

IMPLANTATION ET GABARITS - SECTEUR 4A

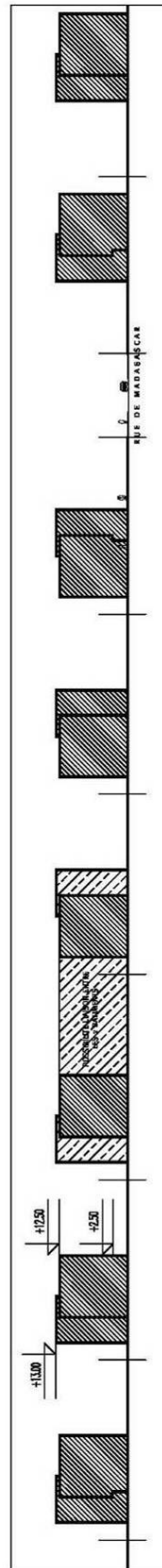
éch : 1/1000



PRINCIPE D'IMPLANTATION



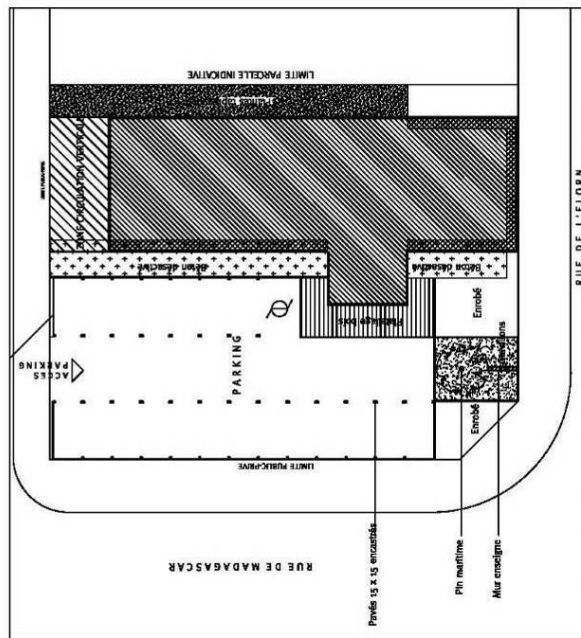
ELEVATION RUE DE L'ELORN



ELEVATION VOIE NOUVELLE

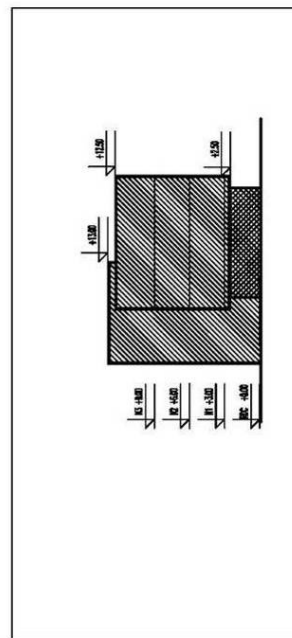
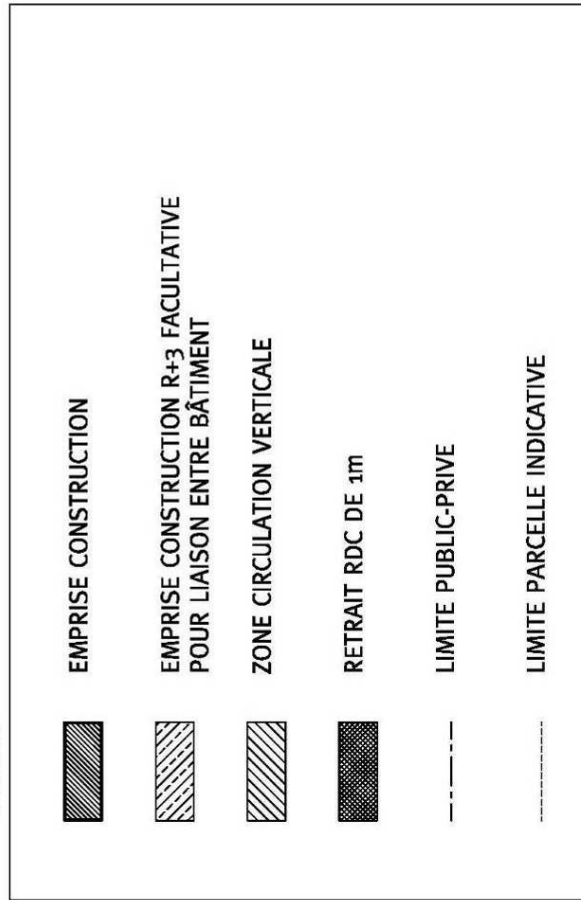
IMPLANTATION ET GABARITS - SECTEUR 4A

éch : 1/500

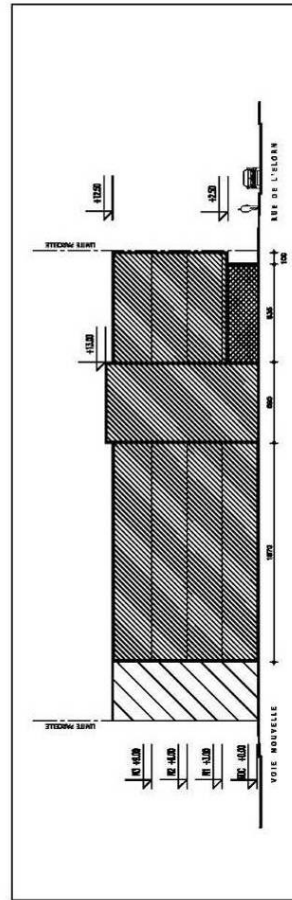


PLAN TYPE D'AMENAGEMENT DE LA PARCELLE

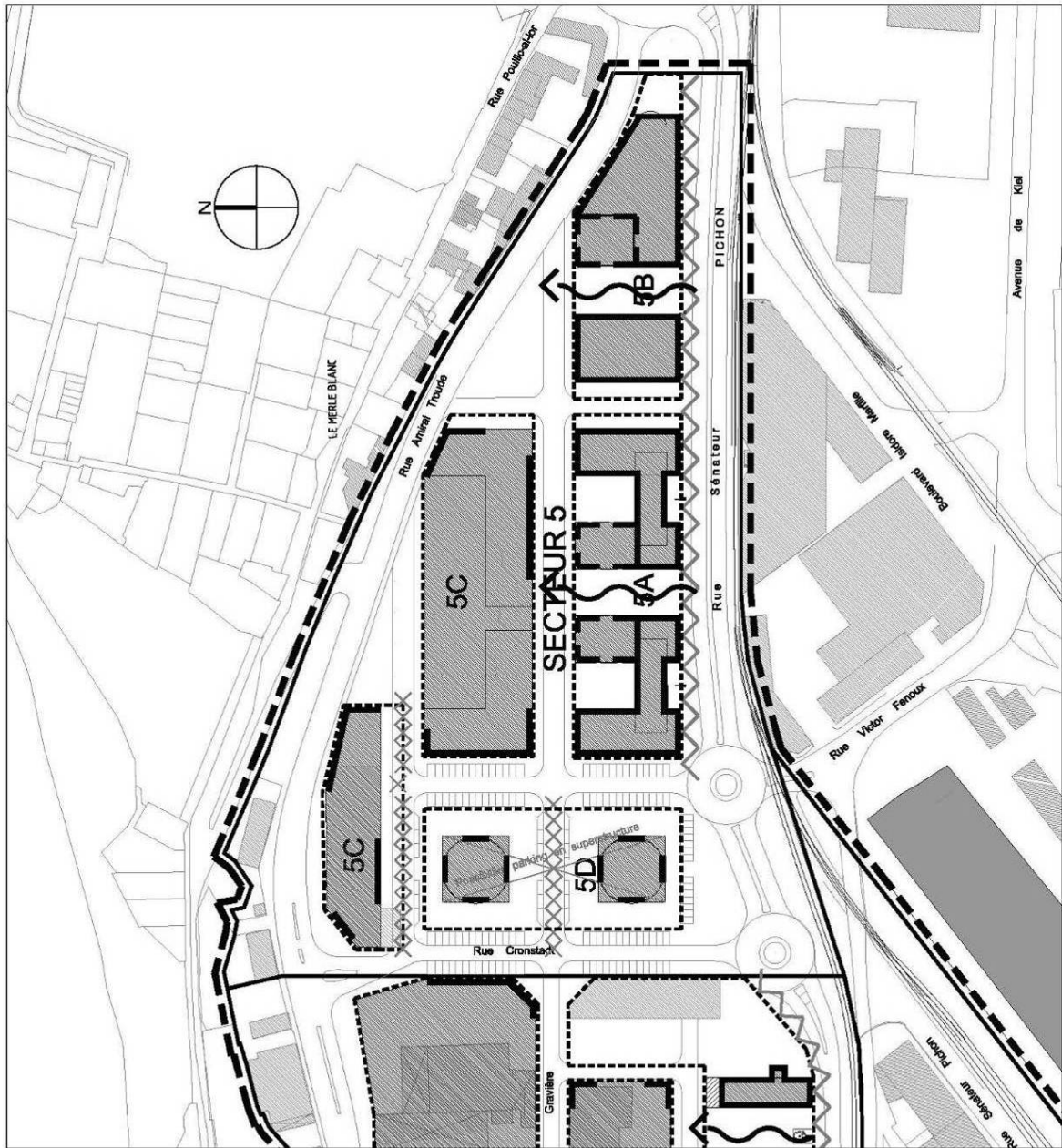
LEGENDE



GABARIT SUR RUE DE L'ELORN



GABARIT TRANSVERSAL



SCHEMA SECTEUR 5

éch : 1/2000



LEGENDE

	Périmètre ZAC
	Périmètre secteur
	Périmètre sous-secteur
	Construction existante
	Emprise constructible
	Interdiction accès sur voirie
	Transparence souhaitée
	Zone d'appui obligatoire
	Zone d'appui facultatif

LA ZONE UZ 50 est une zone à vocation principale de logements ou d'équipements à vocation sociale ou culturelle, de commerces et de locaux tertiaires.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté Multisite du Bourg de Saint Marc à Brest.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- les secteurs ZB et ZC sont principalement affectés à la construction de logements ou d'équipements à vocation sociale ou culturelle. Ils pourront également accueillir des locaux tertiaires,
- le secteur ZA est affecté principalement à la construction de logements, de commerces et de locaux tertiaires.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée
Z2 zone de protection éloignée

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE UZ 50 - ARTICLE 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les installations de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les terrains de camping ou de caravanning.
4. Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

5. Dans le secteur Z1 :

- les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
- les établissements recevant du public toutes catégories,
- les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les nouvelles aires de stationnement,
- les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».

6. Dans le secteur Z2 :

- les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
- les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
- les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
- les nouvelles aérogares,
- les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
- les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.

ZONE UZ 50 - ARTICLE 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les constructions de logements.
2. Les constructions d'équipements à vocation sociale ou culturelle.
3. Les constructions de locaux tertiaires.
4. Les constructions de commerces.

5. Dans le secteur Z1
- tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (suppression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...

6. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
- les établissements recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques ;
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population, ...) est autorisée, sous réserve de prendre des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

La largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Pour les accès existants, la largeur minimale peut être inférieure à 3,50 m à condition que la largeur de la bande de roulement soit supérieure à 2,50 m.

Les habitations pourront, à titre exceptionnel, ne disposer que d'accès piétons, sous réserve d'accès automobile occasionnel pour les cas d'urgence satisfaisant aux conditions indiquées dans le paragraphe précédent.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions ne seront autorisées qu'à condition de pouvoir se raccorder au réseau public d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eau courante potable.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Aucun de ces réseaux ou branchements ne devra être apparent hors du bâtiment.

Le traitement des eaux pluviales devra, sauf impossibilité technique, favoriser les solutions de résorption sur le site par des dispositifs d'infiltration adaptés.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur ZA

Les constructions seront édifiées à l'intérieur d'une bande de 16 m mesurée à partir de l'alignement des voies.

Au-delà de la bande des 16 m sont autorisées les constructions de locaux commerciaux.

2. Dans les secteurs ZB et ZC, il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur ZA :

A l'intérieur d'une bande de 16 m définie à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou des

emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en contiguïté ou en observant un espace d'au moins 4 m permettant les accès piétons et automobiles.

A l'extérieur de la bande des 16 m précédemment définie, les constructions seront implantées en limite séparative ou en observant un recul au moins égal à 4 m par rapport à la limite séparative.

De même, par rapport aux limites du périmètre de ZAC, les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit en respectant une distance au moins égale à H/2 (H étant la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au-dessus de l'acrotère).

2. Dans les secteurs ZB et ZC :

Toute construction doit être :

- soit implantée, par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel), sans pouvoir être inférieure à 1,50 m en cas de pignon aveugle,
- soit édifiée en limites séparatives, sauf dans le cas de locaux industriels, commerciaux ou artisanaux.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être distantes les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur ZA : il n'est pas fixé de règle.
2. Dans les secteurs ZB et ZC, le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 50 % de la surface du terrain support de l'opération.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur d'une bande de 16 m mesurée à l'alignement des voies, la construction projetée devra tenir compte de la hauteur des bâtiments les plus proches situés dans le même secteur et respecter pour des raisons d'homogénéité du tissu urbain, les possibilités maximales indiquées ci-dessous :

- secteur ZA : 5 niveaux (15 m),
- secteurs ZB, ZC : 4 niveaux (12 m).

Au-delà de la bande des 16 m :
Secteurs ZA, ZB, ZC : 1 niveau (8 m).

Les hauteurs sont calculées du sol naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

En règle générale, toute construction nouvelle devra, par son architecture et ses proportions, être compatible avec son environnement bâti.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pour le stationnement automobile, il sera exigé :

Habitations en collectifs ou semi-collectifs :

- studios T1 – T1bis – 2 pièces : 1 place par logement,
- 3 à 5 pièces : 1,5 place par logement,
- 6 pièces et plus : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 45 m² de SHON

Commerces : 1 place pour 40 m² de SHON de vente

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 40 m² de chambre

Autres établissements recevant du public :

Le nombre de places de stationnement sera égal au 1/3 de l'effectif maximum admis par la commission de sécurité.

Dans le calcul du nombre de places de stationnement, il sera tenu compte, en déduction, des places comptabilisées dans les mêmes conditions pour les immeubles existants précédemment affectés à usage d'habitation ou à tous autres usages et démolis ou appelés à être démolis dans le cadre de la réalisation du projet.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER.

Les plantations existantes seront soit maintenues, soit remplacées par de nouvelles plantations.

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande de permis de construire.

ZONE UZ 50 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans le secteur ZA :

La SHON maximale est fixée à 10 000 m².

2. Dans les secteurs ZB et ZC :

Il n'est pas fixé de COS. Les autres règles définissent les droits à construire, notamment l'emprise au sol et la hauteur maximale.

LA ZONE UZ 54 est destinée principalement à de l'habitat individuel et pourra recevoir de l'habitat collectif et des bureaux de faible hauteur.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Hautin Gaudry à Brest créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 25 mars 1998.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- le secteur A est destiné principalement à des habitations individuelles,
- le secteur B pourra recevoir dans sa partie Sud-Est des petits immeubles collectifs,
- le secteur C pourra recevoir des immeubles de bureaux de faible hauteur,
- le secteur D est destiné à une activité commerciale horticole.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations en immeubles collectifs à l'exception de celles visées à l'article 2.
2. Les immeubles de bureaux, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
3. Les installations industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles, à l'exception de celles visées à l'article 2.
4. Les affouillements et exhaussement du sol, autres que ceux nécessités par les utilisations du sol prévues à l'article 2 ainsi que l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.
5. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.
6. Les stationnements de caravanes sur les aires privatives de stationnement et les parkings communs.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les habitations individuelles (à raison d'un logement par lot) sur l'ensemble de la ZAC.
2. Les petits immeubles collectifs dans le secteur B.
3. Les petits immeubles de bureaux dans le secteur C.
4. Les équipements publics d'intérêt général et les locaux techniques nécessaires tels que : poste de transformation EDF, de détente GDF, etc ...
5. La rénovation à usage d'habitations et l'agrandissement limité des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de conserver leur caractère architectural.
6. Le maintien ou la reconstruction de l'activité commerciale horticole existant dans le secteur D, sous les réserves suivantes :
 - respect de la SHON maximale existante de 2 616 m²,
 - obligation d'aménager un accès garantissant la sécurité des résidents de la ZAC et de bonnes conditions de circulation rue Marcellin Duval,
 - aménagement d'aires de stationnement correspondant à la fréquentation commerciale.
7. Les habitations intégrant des bureaux à usage de professions libérales, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, incompatibles avec la bonne tenue d'un quartier d'habitations et à condition que ces dernières présentent des emplacements de parking suffisants en fonction de leur clientèle.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il n'existe un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude de passage

doit permettre d'aboutir à une voie publique dans les conditions prévues aux paragraphes ci-dessus.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique. En particulier, les permis de construire peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements spécifiques pour tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

2. Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et/ou en vue de leur intégration future dans la voirie publique.

L'emprise minimale est fixée à 3,50 m de chaussée pour les voies affectées aux automobiles.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de réputation) puissent faire demi-tour.

En outre l'aménagement de ces voies en impasse devra respecter les normes exigées en matière de sécurité, secours et de lutte contre l'incendie.

Des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, celles-ci devront être évacuées dans le collecteur d'eaux pluviales vers les bassins de rétention et le parking avec chaussées réservoirs.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle sera interdite.

3. Autres réseaux

Sauf impossibilité ou incompatibilité démontrée, les réseaux et branchements électriques et téléphoniques, les autres réseaux câblés (câbles informatiques et autres ...) seront enterrés.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale des terrains est fixée à 400 m², en ce qui concerne les lots individuels.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La marge de recul par rapport à la limite de la rue Marcellin Duval sera de 5 m minimum.

2. Le recul des constructions édifiées en bordure des voies sera de 5 m minimum.

3. Règles particulières

3.1 Un recul plus important que celui découlant des règles 1 et 2 ci-dessus pourra être imposé au débouché des voies d'accès, à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe, ou pour des raisons

topographiques, si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

3.2 Un recul différent de celui découlant de l'application des règles 1 et 2 ci-dessus pourra être imposé pour permettre la préservation de talus plantés existants ou de végétation à conserver ou pour conforter l'aspect dominant de la rue.

3.3 L'extension ou la modification des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées selon le recul existant, sans référence aux constructions voisines, sauf application des alinéas 3.1 et 3.2 ci-dessus.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de dépassement, sous réserve d'intégration urbaine, sauf en cas d'implantation sur l'alignement où ce sont les règles de saillie sur voie publique définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux postes transformateurs EDF.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation individuelle doit être :

- soit implantée par rapport aux limites séparatives latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel) sans pouvoir être inférieure à 2 m. En limite de fond de parcelle, cette distance ne pourra être inférieure à 3 m,
- soit implantée en limites séparatives latérales ou avec un recul de 4 m minimum si la construction voisine est en limite séparative.

Toute construction d'immeuble collectif, ou de bureaux devra être implantée par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel) sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Des reculs plus importants pouvant aller jusqu'à l'équivalent de la hauteur du bâtiment pourront être imposés si l'implantation projetée présente des inconvénients graves vis-à-vis de l'environnement et sous réserve qu'une autre implantation ou un autre parti soit possible sur le terrain.

Dans tous les cas, les reculs figurant sur le document graphique seront respectés.

Les annexes indépendantes sont autorisées sur limites à condition de respecter les règles définies à l'article 10.

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés existants ou de végétation à conserver, l'intégration à l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La modification ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne répondant pas aux règles ci-dessus mentionnées, pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives, sauf application du paragraphe 3 ci-dessus.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sur un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 35 % de la surface du terrain, support de l'opération.

Il ne devra pas dépasser 12 m² pour les annexes indépendantes.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée comme suit :

Pour les habitations individuelles : 2 niveaux aménageables hors sol par rapport au terrain naturel

Pour les logements collectifs et bureaux : 3 niveaux aménageables hors sol par rapport au terrain naturel.

Les cotes de rez-de-chaussée seront déterminées en fonction de l'implantation de la construction dans le lot et ne pourront pas avoir plus de 0,60 m de différence par rapport au terrain naturel (au centre géométrique de l'emprise au sol du projet) sauf adaptations particulières.

La hauteur maximale est fixée à :

Habitations individuelles : 9 m au faitage ou à l'acrotère.

Collectifs, bureaux : 12 m au faitage ou à l'acrotère.

Serres et activités horticoles et commerciales horticoles : 6 m.

Les annexes indépendantes sur limites séparatives auront une hauteur inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère de terrasse.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les équipements d'intérêt général.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

En règle générale, toute construction nouvelle devra, par son architecture et ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti. Il en sera de même pour les modifications et les extensions.

1. Facades

Les matériaux de récupération, les matériaux de fortune sont proscrits pour toute construction

2. Toitures

Les constructions s'inspirant d'une architecture locale et rurale devront respecter des pentes de toiture entre 40 et 50°. La couverture sera traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux qui s'harmonisent avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur. Dans le cas d'un projet global, la pente des toitures des constructions accolées sera, dans la mesure du possible, identique à celle de la construction principale.

Les ouvertures en toitures devront respecter la notion de proportionnalité, par conséquent éviter les saillies trop importantes et les hauteurs abusives.

Les constructions d'architecture locale devront néanmoins respecter la règle de compatibilité des matériaux utilisés et le principe d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Pour les constructions s'inspirant d'une architecture contemporaine, possibilité d'avoir des pentes de toiture entre 35 et 60° et d'insérer dans le parti architectural des toitures-terrasses, à titre accessoire, sous réserve de l'intégration aux constructions environnantes.

Pour des projets groupés, des règles différentes sont autorisées sous réserve d'avoir une architecture de toit cohérente.

3. Couleurs

Des couleurs trop vives ne seront pas autorisées.

4. Végétation

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans toute la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture.

5. Clôture

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement immédiat et ne dépasseront, en aucun cas, 1,80 m.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins en aggloméré ou maçonnerie de moellons. Les muretins crépis seront enduits de façon à s'harmoniser avec la façade principale. Tout grillage sera doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

La création de talus plantés, éléments du paysage bocager, est souhaitée, chaque fois que le contexte le permet.

6. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures, et situés en retrait de l'aire de stationnement prévue à l'article 12.

7. Coffrets EDF – PTT – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés dans les murets techniques.

8. Éclairage extérieur

L'éclairage sera assuré par des candélabres ou autres dispositifs adaptés tant en forme qu'en hauteur et correctement implantés par rapport au plan-masse : en particulier, aux points singuliers constitués par les intersections de voiries, la traversée des piétons, les têtes d'îlots directionnels, les aires de stationnement, ...

ZONE UZ 54 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UC.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER.

Des espaces aménagés, communs devront être réalisés le long des voies pour scinder visuellement les zones constructibles.

Les talus de remblais devront être aménagés et plantés pour dissimuler, par un écran de verdure, le front du talus.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige.

Les aires de stationnement des zones B et C en cas d'implantation de bureaux devront faire l'objet d'un plan d'aménagement.

Les surfaces non construites, non affectées à la circulation, seront aménagées et devront correspondre à au moins 20 % de la surface pour les zones B et C.

ZONE UZ 54 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON maximale autorisée dans la ZAC est de 20 916 m² y compris les bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.

La SHON se répartie comme suit :

- secteur A : SHON maximale : 13 000 m² dont 1 115 m² existant,
- secteur B : SHON maximale : 3 300 m²,
- secteur C : SHON maximale : 2 000 m²,
- secteur D : SHON maximale : 2 616 m², dont 2 616 m² pour l'exploitation commerciale existante, ou 1 800 m² pour création de pavillons individuels.

LA ZONE UZ 55 est destinée à accueillir des habitations individuelles isolées, jumelées ou groupées et accessoirement de l'activité libérale intégrée à la maison d'habitation.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Parc Eole à Brest.

Elle comprend un secteur de règlement susceptible d'être divisé en plusieurs îlots : secteur ZC à l'habitation et programme mixte (habitation/professions libérales). Des équipements publics pourront se réaliser dans cette zone.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations en immeubles collectifs.
2. Les installations industrielles, artisanales, commerciales ou agricoles.
3. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les utilisations du sol prévues à l'article 2 ainsi que l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets ainsi que de vieux véhicules.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Les habitations individuelles (à raison d'un logement par lot) sauf opérations groupées mentionnées à l'alinéa 2.
2. La localisation des opérations groupées devra faire l'objet d'un accord préalable de l'architecte consultant de la Communauté Urbaine.

3. Les équipements publics d'intérêt général et les locaux techniques nécessaires tels que : poste de transformation EDF, de détente GDF, etc ...
4. La rénovation et l'agrandissement limité des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PAZ, sous réserve de conserver leur caractère architectural.
5. Les habitations intégrant des bureaux à usage de professions libérales, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage, incompatibles avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation et à condition que ces dernières présentent des emplacements de parking suffisants en fonction de leur clientèle.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il existe un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude de passage doit permettre d'aboutir à une voie publique dans les conditions prévues aux paragraphes ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à gêner le moins possible la circulation publique. En particulier, les permis de construire peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements spécifiques pour tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimale sous porche est de 3,50 m.

Pour les accès existants, la largeur minimale peut être inférieure à 3,50 m, à condition que la largeur de la bande de roulement soit supérieure à 2,50 m.

2. Voirie

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et/ou en vue de leur intégration future dans la voirie publique.

L'emprise minimale est fixée à 3,50 m de chaussée pour les voies affectées aux automobiles.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de réputation) puissent faire demi-tour.

En outre, l'aménagement de ces voies en impasse devra respecter les normes exigées en matière de sécurité, secours et lutte contre l'incendie.

Des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou des cyclistes.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ainsi que leur régulation.

Les eaux pluviales des lots seront absorbées en puits d'infiltration dans la mesure où les caractéristiques du terrain le permettent.

Ces caractéristiques feront l'objet d'une étude par un cabinet spécialisé. Les lots concernés devront être signalés sur le plan de composition de l'opération.

A défaut d'infiltrations, elles seront évacuées dans le collecteur d'eaux pluviales.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle seront interdites.

A cet égard, le plan de composition précisera les lots autorisant les locaux en sous-sol.

3. Autres réseaux

Sauf impossibilité ou incompatibilité démontrée, les réseaux et branchements électriques et téléphoniques, les autres réseaux câblés (câbles informatiques et autres ...) seront enterrés.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface minimale des terrains est fixée à 400 m² en ce qui concerne les lots individuels.

En cas d'opérations groupées, la surface minimale des terrains pourrait être inférieure, sous réserve d'intégration urbaine.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La marge de recul par rapport à l'axe du Boulevard Tanguy Prigent sera de 30 m minimum.

2. Le recul des constructions édifiées en bordure des voies sera de 3 m minimum, sous réserve de la réalisation de deux places de parkings privés minimum (5 m x 5 m) dans les accès aux garages (en plus des garages).

Le recul des constructions exigé pour les opérations groupées pourra être différent sous réserve d'intégration urbaine.

3. Règles particulières :

3.1 Un recul plus important que celui découlant des règles 1 et 2 ci-dessus pourra être imposé au débouché des voies d'accès, à l'angle de deux

voies, le long d'une voie courbe, ou pour des raisons topographiques, si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire.

- 3.2 Un recul différent de celui découlant des règles 1 et 2 ci-dessus pourra être imposé pour permettre une préservation de talus planté existant ou de végétation à conserver ou pour conforter l'aspect dominant de la rue.
- 3.3 L'extension ou la modification des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées selon le recul existant, sans référence aux constructions voisines, sauf application des alinéas 3.1 et 3.2. ci-dessus.
- 3.4 Aux abords de rivières, plans d'eau, ruisseau et d'une manière générale dénivellations importantes et abruptes, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de leur bord. (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de dépassement, sous réserve d'intégration urbaine, sauf en cas d'implantation sur l'alignement où ce sont les règles de saillie sur voie publique définies par les textes en vigueur qui s'appliquent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux postes de transformation EDF.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- par rapport aux limites séparatives latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel), sans pouvoir être inférieure à 2 m. En limite de fond de parcelle, cette distance ne pourra être inférieure à 3 m,
- soit édifiée en limite séparative latérale avec pignon aveugle. Toutefois, un recul de 4 m minimum sera imposé entre deux constructions non mitoyennes.

Les annexes indépendantes sont autorisées sur limites à condition de respecter les règles définies à l'article 10.

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés existants ou de végétation à conserver, l'intégration à l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La modification ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne répondant pas aux règles mentionnées pourront se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives, sauf application du paragraphe 3 ci-dessus.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière support de l'opération.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux aménageables, hors sol par rapport au terrain naturel. Sera compté en niveau hors sol tout niveau semi-enterré émergeant de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel (au centre géométrique de l'emprise au sol du projet).

Les cotes de rez-de-chaussée seront déterminées en fonction de l'implantation de la construction dans le lot et ne pourront pas avoir plus de 0,60 m de différence par rapport au terrain naturel (au centre géométrique de l'emprise au sol du projet), sauf adaptations particulières.

La hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage ou à l'acrotère à compter du sol naturel.

Les annexes indépendantes sur limites séparatives ne devront pas dépasser 15 m² d'emprise au sol, et auront une hauteur inférieure à 3 m au faitage ou à l'acrotère de terrasse.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour les équipements publics d'intérêt général.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

En règle générale, toute construction nouvelle devra, par son architecture et par ses proportions, être compatible avec son environnement naturel et bâti. Il en sera de même pour les modifications et les extensions.

1. Façades

Les matériaux de remplissage apparents, les matériaux de fortune sont proscrits pour toute construction.

2. Toitures

Les constructions s'inspirant d'une architecture locale et rurale devront respecter des pentes de toiture entre 40 et 50°. La couverture sera traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux qui s'harmonisent avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur. Dans le cas d'un projet global, la pente des toitures des constructions accolées sera, dans la mesure du possible, identique à celle de la construction principale.

Les ouvertures en toitures devront respecter la notion de proportionnalité, par conséquent éviter les saillies trop importantes et les hauteurs abusives.

Les constructions d'architecture locale devront néanmoins respecter la règle de compatibilité des matériaux utilisés et le principe d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Pour les constructions s'inspirant d'une architecture contemporaine, possibilité d'avoir des pentes de toiture entre 35 et 60° et d'insérer dans le parti architectural des toitures-terrasses, à titre accessoire, sous réserve de l'intégration aux constructions environnantes.

Pour des projets groupés, des règles différentes sont autorisées sous réserve d'avoir une architecture de toit cohérente.

3. Couleurs

Des couleurs pastel seront recherchées.

4. Végétation

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront, dans la mesure du possible, conservés. Des talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture.

5. Clôtures

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique générale, les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement immédiat, et ne dépasseront, en aucun cas, 1,80 m.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins en agglomérés. Ils seront enduits de façon à s'harmoniser avec la façade principale. Tout grillage ou clôture interne d'agglomérés

de béton, sera doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

La création de talus plantés, éléments du paysage bocager, est souhaitée, chaque fois que le contexte le permet.

Dans les lotissements et opérations groupées, les clôtures ou plantations frontales devront obéir à un plan d'ensemble et à un cahier des charges précis qui assurent leur cohérence, dans l'implantation et dans les matériaux utilisés et les espèces végétales.

Ce plan d'ensemble sera établi par le maître d'œuvre de la ZAC, au cours de l'avancement des opérations en coordination avec les différents intervenants.

6. Portails

Les éventuels portails seront aussi simples que possible, en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures et situés en retrait de l'aire de stationnement prévue à l'article 12.

7. Coffrets EDF – PTT – Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions.

8. Éclairage extérieur

L'éclairage sera assuré par des candélabres ou autres dispositifs adaptés tant en forme qu'en hauteur et correctement implantés par rapport au plan-masse : en particulier, aux points singuliers constitués par les intersections de voiries, la traversée des piétons, les têtes d'îlots directionnels, les aires de stationnement, etc ...

ZONE UZ 55 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 de la zone UC.

ZONE UZ 55 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande de permis de construire, prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues. Sur les aires de stationnement excédant 10 places sera planté au moins un arbre de haute tige (convenablement protégé) tous les six véhicules.

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres ou aires de jeux, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des populations à accueillir.

Les aménagements ci-dessus feront l'objet d'un schéma d'ensemble mettant en évidence un traitement de qualité des espaces extérieurs assurant la compatibilité des espaces libres, des aires piétonnes, des aires de circulation et de stationnement.

ZONE UZ 55 - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La zone ZC a une surface hors œuvre nette constructible de 28 778 m².

LA ZONE UZ 57 est destinée à accueillir des bâtiments à usage industriel, artisanal, des commerces de gros et tertiaire ainsi que des activités annexes qui y sont liées.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Kergaradec créée sur la commune de Guipavas.

Elle est divisée en 3 secteurs :

Les secteurs ZA, ZAn et ZB, ZBn sont affectés à la construction de bâtiments industriels, artisanal, commerces de gros et tertiaire ainsi qu'aux services et activités qui y sont liées.

Les règles particulières au secteur ZA s'appliquent également au secteur ZAn. Ce dernier est soumis à des règles supplémentaires en matière environnementale.

Les secteurs ZB-ZBn sont affectés de pentes plus faibles. Ils se répartissent sur le reste de la ZAC. Les lots découpés dans ces secteurs peuvent avoir une surface plus étendue.

Le secteur ZC est affecté à la construction de bâtiments à usage d'habitat, de bureaux et d'hôtellerie. Ce secteur comprend le hameau de Kererven et les parcelles sud mitoyennes. De mêmes caractéristiques topographiques que la zone ZB, le secteur ZC se découpe en parcelles de moyenne importance.

Les lots issus du découpage du secteur ZC sont compris entre 0 et 50 000 m².

Il est à noter qu'une servitude d'aqueduc pour le passage des réseaux d'eaux pluviales est établie à l'intérieur des lots mitoyens de la RN 165 depuis la station de relevage et en prolongement du fossé drainant au nord de la zone ZA.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans les secteurs ZA et ZB :

Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle exercée sur la parcelle.

La pratique du camping et du caravanning, sauf à titre provisoire et pour la durée de la construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de ferrailles, matériaux, déchets et vieux véhicules.

Les installations présentant un danger éventuel à la circulation aérienne.

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2. Dans les secteurs ZAn et ZBn :

Stockage dans la limite d'implantation de stockage repérée au règlement, sauf véhicules légers ou camionnettes < à 3 m de hauteur.

Implantation des entreprises soumise à l'autorisation au titre de la réglementation des installations classées.

Implantation des entreprises générant des nuisances sonores au titre de la loi sur le bruit et notamment l'article 13, complété par le décret 95-21 du 9 janvier 1995, l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions de bâtiments à usage industriel, commerces de gros ou artisanal, ainsi qu'aux services et activités annexes qui leur sont nécessaires.

Les constructions à usage d'habitation pour des logements de gardiennage ou de fonction.

Les installations industrielles, artisanales, commerces de gros et de services, classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les ouvrages d'intérêt public tels que réservoir d'eau, station de pompage et de refoulement, ainsi que les équipements publics de superstructures.

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus, peut être autorisé dans le secteur ZC :

Les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Les modifications du site naturel par affouillements, exhaussements, terrassement, pour des travaux nécessaires aux modes d'utilisation autorisés dans les différents secteurs.

Les constructions de bâtiments liés aux activités d'hôtellerie, de services, de commerces et de tertiaires.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins et à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

1. Accès

A l'est de la zone, les accès directs sur la RN 165 (liaison entre la RN 12 et la rocade), sont interdits.

En périphérie de la zone, les accès sont strictement limités à ceux qui sont représentés sur les documents graphiques.

Aucun accès automobile privé ne sera admis sur le chemin piétonnier préservé et prolongé du hameau de Kererven jusqu'aux parcelles indépendantes au nord du Village de Pen ar Créac'h.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur sous porche est de 3,50 m.

Les manœuvres des véhicules devront pouvoir s'effectuer à l'intérieur du lot sans gêner la circulation sur la voie publique.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques seront réalisées conformément aux documents graphiques.

Les nouvelles voies devront respecter la trame bocagère existante.

Dans le cas où ce respect ne serait pas possible, des talus devront être construits et plantés de part et d'autre des nouvelles voies dans le respect des profils existants.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères).

Les chemins piétons devront être réservés et aménagés selon le tracé de principe marqué au document graphique.

Dans le secteur ZC, des voies de faibles caractéristiques sont autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et/ou cyclistes et/ou animaux.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions seront reliées aux divers réseaux souterrains (assainissement, pluviales, eau potable, électricité, téléphone, etc). Ceux-ci seront implantés de préférence sous emprise publique.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux.

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristique suffisante, raccordée au réseau collectif d'eau potable. La protection incendie nécessitant des débits importants, fera l'objet d'installations privées si le réseau public ne peut répondre à la demande.

2. Assainissement

Dans le secteur ZC, l'assainissement est de type séparatif.

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, dans le secteur ZC, elle devra être dotée d'un assainissement autonome.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées suivront le réseau de voirie par gravité. Ces effluents seront renvoyés sur le réseau de la ZAC de Kergaradec II, extension par une station de relevage réalisée à cet effet au sud-est de la ZAC de Kergaradec II.

2.2 Eaux pluviales

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

Le branchement sur le réseau collecteur public d'eaux pluviales est obligatoire.

En cas de risque certain d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur, situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales, peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat, les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol sur toute ou partie de la parcelle pourra être interdite.

Les aires de stationnement et les parkings collectifs couverts recevront un traitement approprié avant rejet des eaux dans le réseau public.

Le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales fera l'objet de mesures compensatoires et d'accompagnements suivants :

- un déboureur/séparateur à hydrocarbures sera prévu au niveau de chaque lot afin de traiter le premier flot des eaux pluviales correspondant au rinçage des pollutions de surface. Cet aménagement sera adapté à la taille de la surface à traiter, le type d'activité et le niveau de risque,
- un regard avec cloison syphoïde, sera positionné à la sortie de la ZAC,
- un bassin de rétention, permettant la régulation de l'évacuation des crues vers l'aval, sera mis en place en contrebas de la ZAC. Ce bassin sera muni d'une vanne permettant de stocker l'ensemble des eaux pluviales en cas de pollutions accidentelles,
- la partie ouest de la ZAC constituée par les parcelles 586 et 596, au nord de Pen ar Créac'h sera équipée d'une noue ou fossé de rétention en pied de talus,
- les eaux pluviales de toiture seront canalisées jusqu'au réseau public.

3. Effluents autres que domestiques

Les immeubles ou installations destinés à un autre usage que l'habitat autorisé dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation de ces effluents dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Si des effluents ne peuvent être évacués dans le réseau public, ils seront évacués par une entreprise spécialisée.

4. Autres réseaux

Les réseaux EDF, téléphonique, d'éclairage, réseaux câblés (câbles informatiques et autres ...) seront enterrés ainsi que les branchements.

Il devra être prévu un local ou une occultation visuelle des poubelles depuis la voirie. Il pourra être prévu un local de collecte des ordures ménagères dans le prolongement du muret technique à l'entrée.

5. Vidéocommunication

Les communes ou la Communauté Urbaine sur délégation des communes établissent ou autorisent l'établissement sur leur territoire de réseaux distribuant par câbles des services de radiodiffusion sonore et de télévision en veillant à assurer, dans l'intérêt général, la cohérence de l'ensemble des infrastructures de télédistribution et de respecter la qualité esthétique des lieux.

L'établissement et les modifications des antennes collectives sont autorisés dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Dans les secteurs, ZA, ZAn, ZB et ZBn, il n'est pas fixé de règle.
2. Dans le secteur ZC :

Le sol sera divisé en parcelles privatives affectées à chaque acquéreur, dans la logique du PAZ.

Ces lots présenteront dans la majorité des cas la forme simple d'un quadrilatère, mais devront épouser sur certains de leurs côtés, les limites naturelles boisées à conserver.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les documents graphiques indiquent les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Ces reculs représentés constituent une obligation d'implanter la ou les façades du bâtiment projeté au droit de cette limite pour au moins 70 % de la longueur de la façade ou des façades considérées.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Des reculs moins importants pourront toutefois être autorisés pour des raisons techniques ou architecturales, ou pour les locaux des équipements techniques (transformateurs, stationnement de refoulement, etc ...).

Les bâtiments, logements de fonction, bureaux et installations ne pourront être implantés à moins de 5 m de la limite d'emprise de la voirie intérieure.

L'implantation des bâtiments le long de la RN 265 devra respecter un recul de 50 m par rapport à l'axe d'emprise de cette voie.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, si deux pétitionnaires présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe feu et si la limite des deux lots n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

En limites séparatives périphériques de la zone et en limite du chemin piétonnier traversant la zone, les constructions respecteront un recul minimum selon la règle édictée au premier alinéa du présent article, ce recul ne pouvant être inférieur à 7 m en zone ZC et à 5 m pour les autres secteurs, pour l'ensemble des lots concernés excepté pour les lots proches du chemin piétonnier où le recul sera de 5 m minimum.

Des reculs différents pourront être imposés pour permettre la préservation de talus plantés ou de végétation à conserver, l'intégration de la construction projetée à l'environnement du bâti ou pour des raisons de sécurité.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

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

Les constructions non jointives doivent être distantes les unes par rapport aux autres selon un recul qui découle des règles de sécurité propres aux activités et installations de la zone, sans que celui-ci puisse être inférieur à 5 m.

Toutefois, s'il s'agit de locaux d'habitation non jointifs, la distance à respecter doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sauf si le bâtiment faisant face au bâtiment d'habitation est affecté à un autre usage et mesure plus de 5 m : c'est alors la hauteur de ce bâtiment qu'il faudra prendre en compte dans tous les cas.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Les bâtiments implantés sur un même fond devront répondre aux règles de prospect imposées par la réglementation en vigueur relative à la salubrité et à la sécurité et notamment sous réserve des dispositions de l'article 9.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les limites d'emprise au sol maximale à respecter des constructions établies en superstructure sont représentées pour chaque parcelle dans les documents graphiques.

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne dépassera pas 60 % de la parcelle concernée.

N'est pas pris en compte dans l'application du rapport indiqué ci-dessus quand il est extérieur aux bâtiments, tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation :

- cuves de stockage de matériel ou produits,
- bassins de traitements de recyclage,
- tours de traitement,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- cuves, chaufferies, silos, etc...

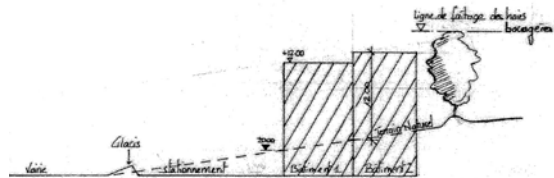
L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments ne dépassera pas 70 % de la surface totale de la parcelle.

L'emprise peut être portée à 70 % pour les dépôts et entrepôts où les manœuvres de véhicules utilitaires se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, à condition qu'un plan de circulation permette de justifier cette demande.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont limités à 12 m de hauteur.

Un épandage en terrasse des bâtiments est admis sans dépasser la ligne de faitage des haies bocagères mitoyennes au nord. Le bâtiment qui s'implante sur la côte la plus basse de la parcelle sert de référence pour organiser l'ensemble des bâtiments :



Une hauteur différente pourra être autorisée pour des nécessités démontrées dues à la nature des activités (éoliennes, etc ...).

Les installations techniques (cheminées, silos, antennes, etc ...) ne sont pas soumises à règle de hauteur, sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Architecture et paysage

On cherchera une bonne intégration des volumes dans le site en respectant au maximum les contraintes topographiques du terrain de la zone.

Les travaux de terrassement qui dégraderaient le site et détruiraient une harmonie sont interdits.

Les talus plantés existants repérés sur le document graphique, éléments du paysage bocager, seront

conservés ou reconstitués en limite de propriété dans un accompagnement paysager.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage : le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation (auto-deux-roues et piétons) et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la RN 265, et le nouveau boulevard urbain devront être traitées comme des façades principales.

2. Consultance architecturale

Préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci sera soumise à l'approbation de l'architecte consultant de la ZAC.

3. Façade

Les matériaux de remplissage apparents, les matériaux de fortune, sont proscrits pour toute construction.

4. Volume

L'implantation en limite séparative des bâtiments entre plusieurs lots est conseillée pour une meilleure utilisation et organisation de l'espace.

Dans le cas de construction de logements de fonction ou de gardiennage, leur architecture devra être homogène avec celle de la construction principale dont ils dépendent.

Les constructions en annexe, sans lien architectural avec le bâtiment principal, sont interdites, sauf nécessité technique absolue.

5. Toiture

Les couvertures seront de préférence réalisées en terrasses. Les toitures en pente égale ou inférieure à 8 % pourront être admises si la conception des façades cache cette pente, sans se limiter aux pignons. De façon générale, il sera tenu compte des caractéristiques des toitures des constructions environnantes.

Dans le secteur ZC

- les constructions s'inspirant d'une architecture locale ou rurale devront respecter des pentes de toitures proches de 45° pour le corps principal des bâtiments et de 30 à 55° pour les annexes. La couverture sera traitée en matériaux naturels (ardoises) ou en matériaux s'harmonisant avec les matériaux naturels, notamment par leur couleur, les ouvertures en toiture devront éviter les saillies trop importantes,
- les constructions d'architecture non traditionnelle devront néanmoins respecter la règle de compatibilité des matériaux utilisés et le principe d'insertion harmonieuse dans l'environnement.

6. Matériaux

Les matériaux de remplissages destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines, etc ...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiment soigné.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec celle-ci.

7. Couleurs

Afin d'assurer l'harmonisation des couleurs de l'ensemble de la zone, un échantillon de la couleur prévue devra être fourni lors du dépôt de permis de construire.

Le recours aux couleurs violentes est proscrit.

8. Implantation des constructions et mouvement de terre

L'aspect du terrain naturel sera maintenu dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont donc proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus anti-bruits ou des obstacles aux verts.

Les talus plantés existants, éléments du paysage bocager, seront en majorité conservés. Les talus similaires pourront être, le cas échéant, créés pour assurer une clôture ou un chemin creux.

9. Clôtures

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte intérieures, ou en limite séparative. La délimitation des parcelles matérialisée par un traitement paysager en pelouse ou couvre-sol est repérée sur le document graphique le long des voies principales et secondaires.

Si elles existent et, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'industries, ces clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

Dans ce cas, elles seront construites à 0,80 m en retrait des clôtures végétales (glacis ou talus) prévues sur le document graphique.

Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement naturel.

Les clôtures naturelles existantes (talus plantés) seront conservées, sauf impossibilité technique démontrée.

Les éléments végétaux seront favorisés, soit seuls, soit en s'accompagnant de muretins. Les muretins en agglomérés seront enduits de façon à s'harmoniser avec la façade principale.

L'alignement sera matérialisé par un solin et une haie sera plantée entre solin et clôture avec des végétaux, susceptibles d'atteindre au moins 1,50 m de hauteur.

Dans le secteur ZC, tout grillage ou clôture interne d'aggloméré de béton sera doublé d'une haie vive ou d'un habillage végétal.

Les limites sur voiries seront constituées :

- d'une levée de terre formant soit un talus sur au moins 1,50 m à 45°, soit un glacis de terre végétalisé en couvre-sol ou pelouse ou rangé sur 1,50 m de large sur 1 m de haut. Le grillage s'il est nécessaire viendra en retrait de 0,80 m des levées de terre et 0,60 m dans le secteur ZC,
- soit d'une haie champêtre d'au moins 1,50 m de hauteur, doublée éventuellement d'un grillage similaire à celui prévu pour les clôtures imposées. Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours,
- en périphérie de la zone donnant sur les fonds de parcelle, les talus existants seront conservés, préservés et entretenus.

Ces limites pourront être complétées sous diverses formes : haies champêtres, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie, talus artificiels, écrans végétaux constitués d'essences locales.

Les clôtures mitoyennes seront opacifiées par des palissades ou des haies végétales.

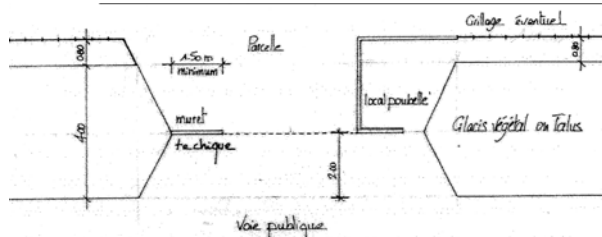
10. Accès/portails

L'accès aux parcelles sera matérialisé :

- dans les secteurs ZA et ZAn par un mur de 1 m de haut sur 1,50 m de large,
- dans les secteurs ZB, ZBn et ZC par un mur de 1,20 m de haut sur 1,50 m de large,
- de part et d'autre de l'accès en retrait de 2 m.

L'alignement sera matérialisé par le traitement d'un muret technique positionné à l'entrée de la parcelle. Ce muret technique rassemblera tous les boîtiers indispensables (EDF, GDF, eau, boîtes aux lettres, ...), la signalétique du bâtiment et l'abri ou le local des ordures ménagères.

Ils seront de conception simple et s'harmoniseront avec les clôtures et les constructions.



11. Coffrets EDF-PTT-Télécommunications

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans le muret technique à l'entrée de la parcelle.

12. Citernes

Les citernes (gaz, etc ...) seront masquées par des plantations de végétaux ou de plantes grimpantes.

13. Locaux pour containers d'ordures ménagères

Tous les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères et divers seront intégrés aux constructions.

14. Publicité

Les pré-enseignes sont interdites sur la zone.

Les panneaux publicitaires sont autorisés sur les bâtiments et sur la parcelle si leurs hauteurs est inférieure à la côte la plus basse du bâtiment.

Les enseignes, éléments signalétiques et publicités seront exclusivement réservés à l'établissement et seront parfaitement intégrés et composés sur les façades. Aucun débordement d'enseigne au-dessus des acrotères ou faîtages ne sera admis. Leur hauteur maximum est limitée à 1,50 m.

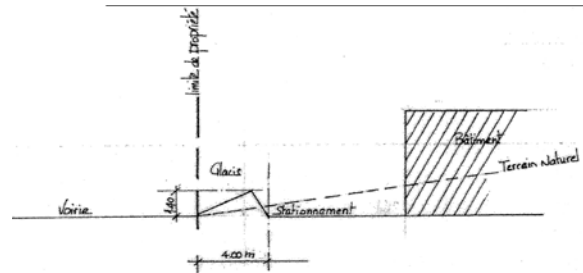
Les panneaux d'affichage sur la zone ne pourront dépasser la hauteur des bâtiments.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation et sera compatible avec l'environnement naturel.

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdit sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs du personnel et de l'exploitation.

Les véhicules légers doivent être masqués depuis la RN 165 et les voies intérieures de la ZAC par un traitement paysager (talus ou glacis végétal de 1,50 m de haut).



Les franchissements de talus ou de haie nécessaire au passage de la voie seront limités au strict minimum.

Toute réalisation d'aires de stationnement groupées devra faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre au permis de construire, prévoyant très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues.

Sur les aires de stationnement excédant 10 places sera planté au moins un arbre de haute tige (convenablement protégé) tous les 6 véhicules. On pourra envisager l'emploi de systèmes plantés susceptibles de supporter des véhicules sans grand danger, tels que dalles de béton alvéolé et engazonné, pavés posés sur pelouse, élément préfabriqués, pavés autobloquants, etc ...

Les surfaces non construites et non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme minérale ou végétale, en jardins, espaces libres ou aires de jeux, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des usages prévus.

Utilisation de la topographie pour encaisser les véhicules en retrait des bâtiments.

Les véhicules lourds seront implantés en arrière des bâtiments pour ne pas être visibles de la RN 165 et des voies principales à l'intérieur de la ZAC.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les activités employant du personnel : des espaces suffisants pour le stationnement de camions et de véhicules utilitaires si l'activité est susceptible d'en recevoir.

Pour les bureaux :

- 1 place pour 40 m² de SHON
- 1 place pour 200 m² de SHON pour un parking visiteurs.

Pour les établissements industriels et artisanaux :

Les places de stationnement seront fonction de l'usage des locaux selon les normes suivantes :

- 1 place pour 60 m² de SHON d'ateliers et de locaux industriels,
- 1 place pour 180 m² de SHON d'entrepôts et de dépôts.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les places à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les commerces :

- commerces < 200 m² de SHON : 1 place pour 40 m² de SHON totale,
- commerces > 200 m² de SHON : 1 place pour 30 m² de SHON totale.

Pour l'hébergement hôtelier : hôtels : 1 place pour 5 chambres

Pour les établissements recevant du public :

- équipement d'une capacité d'accueil < 100 personnes : 1 place pour 3 personnes,
- équipement d'une capacité d'accueil > 100 personnes : 1 place pour 3 personnes, appliquée à une capacité moyenne Cm se calculant selon la formule suivante :
$$Cm = 100 + ((C^* - 100) \times 1/3)$$

C* = capacité d'accueil maximale déterminée par la commission de sécurité.

La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti naturel. Il est rappelé que ces espaces ne peuvent en aucun cas être utilisés pour du stockage, dépôt, etc ...

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs (leur pente, dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne devra pas, si possible, excéder 5 %).

ZONE UZ 57 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui rendra compte précisément du projet d'aménagement paysager, des traitements de surfaces, minérales et végétales et de l'implantation et la nature des espèces qui seront plantées.

Les espaces verts devront toujours être conçus comme un élément essentiel de composition des espaces non bâtis et ne pourront à cet égard être limités à une simple occupation de délaissé de voirie ou de simples plates-bandes périphériques ou morcelées.

Traitement paysager des parcelles en limite de voirie :

- le long de la RN 165,
- en continuité de la zone ZB au sud de la zone ZA,
- en front de la voie existante au sud de la zone ZA.

Pour le secteur ZC :

- en continuité de la zone ZB en front de voirie secondaire,
- en front de voie principale.

Utilisation de la pente naturelle du terrain pour créer un décaissement en retrait de glacis végétal ou talus permettant de masquer le stationnement sur les parcelles : levée de terre ou décaissement minimum par rapport à la voirie de 1 m sur une emprise de 4 m minimum.

Le plan de composition des aires de stationnement prévoira très clairement la disposition des écrans végétaux et les essences prévues qui seront locales. Cette implantation végétale sera proportionnée à l'importance de ces aires.

Pour chaque opération de construction, l'étendue des emprises libres qui ne sont pas occupées par les parkings et les aires de circulation, de dépose, de livraison et de sécurité nécessaires sera minimisée, de manière à accroître la part de l'espace vert principal.

2. Plantations

L'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans le Finistère.

Référence de type noisetier, aulne, chêne pédonculé, hêtre, fougère aigle, châtaignier, aubépine, érable champêtre, charme, orme, saule, frêne, ...

Les arbustes seront plantés par massifs compacts et homogènes.

Les arbres feuillus seront plantés en bouquets d'une seule essence par bouquet, ils seront de préférence à feuillage clair et à croissance rapide.

Les conifères seront plantés en masse homogène d'une seule essence.

Il sera souhaitable qu'un pétitionnaire avant d'établir son programme tienne compte des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité bénéfique pour tous les fonds mitoyens.

Par dérogation, pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées, lorsque les végétaux ne joueront pas dans l'ensemble du paysage, mais seront en contact avec un bâtiment et destinées à présenter une entrée, une façade, un patio par exemple.

3. Boisements et espaces verts à créer

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10 % de l'unité foncière au moins. Le nombre d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Les plantations existantes et particulièrement les talus plantés seront maintenus, ou si nécessaire, remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront préservées et convenablement entretenues. L'implantation des bâtiments devra tenir compte de la végétation existante.

Boisements et espaces verts à conserver

En vue de la conservation du patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les haies vives et talus situés en limite de leur lot.

Les installations et mouvements de terre complémentaires éventuels devront être réalisés de telle manière qu'aucun bouleversement ne soit sensible au niveau du système racinaire des haies, ce qui aurait pour effet de provoquer la mort des végétaux. Si, pour des raisons accidentelles ou autres, certaines parties de ces haies venaient à disparaître, le propriétaire du lot sur lequel cette disparition surviendrait sera tenu de les reconstituer à ses frais avec des végétaux suffisamment développés pour rétablir la continuité.

Les haies en bordure des voies de desserte automobile ne pourront être supprimées en façade des établissements que si le propriétaire du lot considéré présente un projet qui prévoit à l'intérieur de son lot, et en plus des espaces verts à établir par ailleurs, la création d'un volume végétal au moins égal à celui dont il demande la suppression. Dans ce cas, la clôture naturelle supprimée ne pourra être remplacée par une clôture métallique ou maçonnée mais végétale.

4. Dans les secteurs ZA-ZAn - Lavoir et source à protéger

Au titre de la loi sur l'eau, le lavoir et sa source indiqués au document graphique sont à protéger. Un nettoyage de la végétation, un élagage naturel et une mise en valeur des abords sont possibles.

Toutes déviations du cours d'eau, comblement et pompage sont soumises à déclaration ou autorisation suivant la nature et la surface de captage.

Tout usage d'herbicide et d'insecticide est interdit en vue de préserver et de protéger cette zone.

ZONE UZ 57 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles qui précèdent et en particulier des règles d'emprise et de hauteur, sous réserve des conditions énumérées dans l'article 2.

La SHON globale nette des constructions est limitée à 7,5 hectares pour l'ensemble de la ZAC.

Toutefois, les locaux de gardiennage et de fonction tels qu'autorisés dans le cadre de l'article 2 sont limités à 250 m² de SHON par activité.

LA ZONE UZ 58 correspond à une zone de constructions à usage d'habitat collectif, d'habitat individuel et d'habitat individuel groupé ainsi que des jardins familiaux ou des aménagements à caractère paysager.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de « MENGUEN » à Brest.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- **UZ58.1** a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitat collectif,
- **UZ58.2** a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitat individuel groupé,
- **UZ58.3** a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat individuel sur cour urbaine ouverte sur l'espace public,
- **UZ58.4** a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitat individuel de volumétrie à caractère urbain comportant deux niveaux droits surmontés éventuellement de combles. Ces constructions pourront être accolées,
- **UZ58.5** a pour vocation d'accueillir les constructions à usage d'habitat individuel,
- **NZ58** a pour vocation d'accueillir des jardins familiaux, ou des aménagements à caractère paysager.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements qui par leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'aspect de la ZAC.
2. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes sur le domaine public, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaire pour le déroulement du chantier.
3. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.

4. Les exhaussements et affouillements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans le permis de construire accordé, ou nécessaire à la réalisation de la voirie.

5. Les garages en sous-sol.

6. Les clôtures dans le secteur UZ58.2

ZONE UZ 58 – ARTICLE 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur UZ58.1
 - les constructions à usage d'habitat collectif,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain,
 - les aires de stationnement (couvertes ou non),
 - les exhaussements et affouillements liés aux constructions et explicitement prévus dans l'autorisation de construire, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.
2. Dans le secteur UZ58.2
 - les constructions à usage d'habitat individuel groupé,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain,
 - les locaux pour professions libérales ou activités compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - les aires de stationnement,
 - la modification, l'extension ou la reconstruction de construction existante,
 - les exhaussements et affouillements liés aux constructions et explicitement prévus dans l'autorisation de construire, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.
3. Dans le secteur UZ58.3
 - les constructions à usage d'habitat individuel sur cour urbaine ouverte sur l'espace public,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain,

- les locaux pour professions libérales ou activités compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - les aires de stationnement,
 - la modification, l'extension ou la reconstruction de construction existante,
 - les exhaussements et affouillements liés aux constructions et explicitement prévus dans l'autorisation de construire, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.
4. Dans le secteur UZ58.4
- les constructions à usage d'habitat individuel de volumétrie à caractère urbain comportant deux niveaux droits surmontés éventuellement de combles. Ces constructions pourront être accolées,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain,
 - les locaux pour professions libérales ou activités compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - les aires de stationnement,
 - la modification, l'extension ou la reconstruction de construction existante,
 - les exhaussements et affouillements liés aux constructions et explicitement prévus dans l'autorisation de construire, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.
5. Dans le secteur UZ58.5
- les constructions à usage d'habitat individuel,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain,
 - les locaux pour professions libérales ou activités compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
 - les aires de stationnement,
 - la modification, l'extension ou la reconstruction de construction existante,
 - les exhaussements et affouillements liés aux constructions et explicitement prévus dans l'autorisation de construire, ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.
6. Dans le secteur UZ58
- des jardins familiaux,
 - des aménagements à caractère paysager,
 - les équipements collectifs d'intérêt général, le mobilier urbain, les abris de jardin, les clôtures du parcellaire,
 - les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Seuls les accès prévus dans le cadre de l'aménagement de la ZAC sont autorisés.

La création de toute autre accès privé est interdite sur :

- la rue de Kerléo,
- la rue de Lanninguer.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation requérant une évacuation des eaux pluviales devra assurer l'écoulement, le stockage et l'infiltration de ces eaux sur la propriété assise du projet.

Le dispositif privatif sera raccordé, par un trop plein, au système public de récupération des eaux pluviales.

Branchement réseaux souples (électricité et télécommunication) : sauf raisons techniques contraires impératives, les branchements aux réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

Tous les équipements techniques en élévation, liés aux réseaux, seront encastrés dans des murets, des murs de façade ou de clôture.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies périphériques de la ZAC est de 30 m sur le Boulevard Tanguy-Prigent, 13 m sur la rue de Kerléo.
2. Les alignements obligatoires du bâti par rapport aux emprises publiques internes de la ZAC sont définis dans le document graphique.
3. Dans le secteur UZ58.4, les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies dans le document annexé au règlement.
4. Dans le secteur UZ58.5, les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies dans le document annexé au règlement.
5. L'implantation des constructions à l'intérieur des zones constructibles de la ZAC s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs fermés ou non, sas d'entrée, vérandas, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de dépassement.

Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée par l'autorité compétente pour :

- les locaux annexes (surface utile de 20 m² maximum) et ouvrages techniques de surface limitée,
- des raisons d'ordre architectural ou d'intégration urbaine,
- des raisons de sécurité routière ou sécurité incendie, ou autre motif d'ordre public.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit par rapport aux limites séparatives latérales, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel,
- soit en limite séparative latérale pour une construction individuelle.

Les annexes indépendantes sont autorisées en limites séparatives à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'article 10.2.

Des transparences visuelles seront assurées par une discontinuité du bâti dans les secteurs UZ58.1, UZ58.2, UZ58.3.

Les abris de jardin seront implantés en limite de fond de parcelle (est considérée comme limite de fond, celle opposée à la limite de l'emprise publique voirie comportant l'accès automobile à la parcelle).

ZONE UZ 58 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est fixée comme suit :

Secteur UZ58.1 :

- hauteur maximale au faîtage : 15 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 12 m
- hauteur minimale à l'égout de toiture : 9 m

Secteur UZ58.2 :

- hauteur maximale au faîtage : 11 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 m
- hauteur minimale à l'égout de toiture : 4 m (sur voie)

Secteur UZ58.3 :

- hauteur maximale au faîtage : 9 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 6 m
- hauteur minimale à l'égout de toiture : 3,5 m

Secteur UZ58.4 :

- hauteur maximale au faîtage : 11 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 m
- hauteur minimale à l'égout de toiture : 5 m

Secteur UZ58.5 :

- hauteur maximale au faîtage : 9 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 4 m
- hauteur minimale à l'égout de toiture : 2,50 m

Secteur NZ58 :

- hauteur maximale au faîtage : 3 m
- hauteur maximale à l'égout de toiture : 2 m

2. Les hauteurs définies ci-dessus doivent être calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

3. Par niveau moyen, il convient de prendre la cote moyenne de chaque pignon d'une part et de chaque façade d'autre part.

4. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural.

5. Les annexes isolées sur limites séparatives devront s'inscrire dans le gabarit suivant : 2,50 m à l'égout de toiture/ 4,50 m au faîtage.

6. Les garages en sous-sol sont interdits.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'avis de l'architecte conseil de la ZAC, (ou de l'architecte consultant de la Communauté Urbaine, à l'issue de la mission de l'architecte conseil de la ZAC) sera sollicité préalablement à toute demande de permis de construire ou déclaration de travaux, cet avis sera joint au dossier déposé auprès des services compétents.

1. Volumes

Dans le cas de construction faisant référence à une architecture traditionnelle d'inspiration rurale, les volumes seront traités avec simplicité, le corps principal du bâtiment sera affirmé, les accidents volumétriques seront limités.

2. Façades

Dans le cas de construction faisant référence à une architecture traditionnelle d'inspiration rurale, les percements, par leur proportion et leur disposition, participeront à l'harmonie des façades.

3. Toitures

Dans le cas de construction faisant référence à une architecture traditionnelle d'inspiration rurale, le volume de la toiture confirmera la perception du corps principal de la construction. La couverture sera réalisée en ardoises naturelles, avec des pentes voisines de 45 ° pour le corps principal, des pentes comprises entre 30 ° et 45 pour les volumes annexes attenants.

Les lucarnes « capucines » sont proscrites.

Les châssis de toiture sont encastrés.

4. Les abris de jardin

Ces constructions auront une surface utile maximale de 5 m². Ils seront obligatoirement en bois.

5. Les bâtiments annexes

Il s'agit des petits bâtiments isolés sur la propriété. Ces constructions auront une surface utile maximale au sol de 20 m². Ils seront réalisés, en façades et en toiture, avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal, dans la limite du gabarit défini à l'article 10.2.

6. Les clôtures

6.1 Prescriptions générales

Hauteur maximale :

- sur rue : 1,80 m
- en limite séparative : 1,80 m

Les clôtures, portes, portillons et portails PVC sont interdits.

Les clôtures en panneaux modulaires préfabriqués de bois sont interdites.

6.2 Prescriptions particulières

Dans le secteur UZ58.1 : aucune clôture n'est autorisée.

Dans le secteur UZ58.2 :

- clôtures sur voies : les clôtures ne sont pas autorisées,
- clôtures à l'alignement des façades, entre bâtiments : Les espaces entre bâtiments seront clos par des murets en maçonnerie enduite, d'une hauteur minimale de 1 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Des portillons en bois pourront être inclus,

- clôtures en limites séparatives : En façade arrière des constructions : obligation de réaliser des murs en maçonnerie enduite sur 2 m de longueur perpendiculairement aux façades, d'une hauteur minimale de 1,60 m, et ceci afin d'assurer une intimité aux résidents. En continuité de ces murs, clôtures en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublées d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m,

- clôtures sur espaces verts publics ou chemins publics : Les clôtures seront à claire voie en bois de 1 m de hauteur, doublée d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m. Des portillons bois pourront être inclus, ceux-ci auront la même hauteur que la clôture.

Dans le secteur UZ58.3 :

- clôtures sur voies : en limite de propriété le long des voies, les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut en maçonnerie enduite de 0,80 m de hauteur, surmonté d'un ouvrage à claire-voie en bois ou métal d'une hauteur de 1 m,
 - d'une haie maintenue à une hauteur de 1,80 m et doublée d'une clôture en échelas de bois.

Nota : les espaces d'accès non clos, repérés au document annexé, devront rester libres de toute clôture ou portail. Les accès aux garages restants ainsi ouverts sur le domaine public,

- clôtures sur voies : les espaces entre les façades des bâtiments à l'alignement de la voie seront obligatoirement clôturés par des murs en maçonnerie enduite de 1,20 m de hauteur. Les murs pourront être surmontés d'ouvrages métalliques ou en bois permettant le palissage d'une végétation grimpante. L'ensemble de la clôture aura dans ce cas une hauteur maximale de 1,80 m. Des portails ou portillons pourront être inclus, ceux-ci auront la même hauteur que la clôture,
- clôtures sur espaces verts publics ou chemins publics : les clôtures seront à claire voie en bois de 1 m de hauteur, doublée d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m. Des portillons bois pourront être inclus, ceux-ci auront la même hauteur que la clôture,
- clôtures en limites séparatives : clôtures en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublées d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans le secteur UZ58.4 :

- clôtures sur voies : en limite de propriété le long des voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie enduite de 0,80 m de hauteur, surmonté d'un ouvrage à claire-voie en bois ou métal d'une hauteur de 1 m, et pouvant être doublé d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m,

- clôtures sur espaces verts publics ou chemins publics : Les clôtures seront à claire voie en bois de 1 m de hauteur, doublée d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m. Des portillons bois pourront être inclus, ceux-ci auront la même hauteur que la clôture,
- clôtures en limites séparatives : Clôtures en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublées d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans le secteur UZ58.5 :

- clôtures sur voies : en limite de propriété le long des voies, les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur bahut en maçonnerie enduite de 0,60 m de hauteur, surmonté d'un ouvrage à claire-voie en bois ou métal d'une hauteur de 1,20 m et pouvant être doublé d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m,
 - d'une haie maintenue à une hauteur de 1,80 m et doublée d'une clôture en échelas de bois,
 Nota : les espaces d'accès non clos, repérés au document annexé, devront rester libres de toute clôture ou portail en limite des emprises publiques voirie. La clôture et le portail d'accès seront implantés sur la limite opposée à celle jouxtant l'emprise publique voirie,
- clôtures sur espaces verts publics ou chemins publics : les clôtures seront en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublée d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m. Des portillons bois pourront être inclus, ceux-ci auront la même hauteur que la clôture,
- clôtures en limites séparatives : clôtures en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublées d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,80 m.

Dans le secteur NZ58 : les clôtures seront en échelas de bois de 1 m de hauteur, doublées ou non d'une haie maintenue à une hauteur maximale de 1,00 m.

Des clôtures sur poteaux bois avec grillage à maille carrée ou lisse bois pourront également être autorisées.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions à édifier et à leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est fait application de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire de la Communauté Urbaine.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Dans les secteurs du règlement où les locaux pour professions libérales peuvent être autorisés, il sera exigé, dans ce cas, 3 places de stationnement sur la parcelle par local.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER.

L'ensemble des espaces libres publics et leurs plantations sera réalisé dans le cadre de la ZAC.

En règle générale, le paysagement des espaces privés non bâtis devra se référer à l'esprit du paysagement de la ZAC.

En accompagnement des clôtures, les haies seront réalisées sous forme de haies libres ou de haies taillées composées d'essences variées.

L'utilisation d'essences à feuillages persistants ne constituera pas plus de 1/3 de la composition de la haie.

Les haies constituées de résineux à caractère monospécifique sont interdites.

ZONE UZ 58 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON maximale à réaliser est fixée à 12 300 m².

En cas de construction dans les emprises publiques, il n'est pas fixé de COS.

Les abris de jardin sont limités à 5 m² de surface de plancher par lot.

Les bâtiments « annexes » sont limités à 20 m² de surface de plancher.

LA ZONE UZ 59 est un secteur à dominante de logements collectifs pouvant accueillir également des activités compatibles et des équipements collectifs d'intérêt général.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Martin à Brest.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- **Secteur UZ59.1** situé à proximité de la rue Malakoff, est un secteur à dominante de logements collectifs pouvant comporter également des activités compatibles avec le caractère résidentiel du site, et équipements collectifs d'intérêt général, et a pour vocation d'accueillir également des aménagements urbains. Il est organisé en 4 sous-secteurs :
 - sous-secteur UZ59.1A,
 - sous-secteur UZ59.1B,
 - sous-secteur UZ59.1C,
 - sous-secteur UZ59.1D.
- **Secteur UZ59.2**, situé à proximité immédiate de la rue Conseil, est constitué de logements de typologie variée, éventuellement d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du site, d'équipements collectifs d'intérêt général et d'aménagements urbains. Il est organisé en 3 sous-secteurs :
 - sous-secteur UZ59.2A,
 - sous-secteur UZ59.2B,
 - sous-secteur UZ59.2C.
- **Secteur UZ59.3**, correspond à l'îlot Proud'hon, les dispositions applicables dans ce secteur sont celles du P.L.U de la Communauté Urbaine pour la zone UA.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 1: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

1. Les établissements qui par leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, ou l'aspect de la zone.
2. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes sur le domaine public, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaire pour le déroulement du chantier.

3. Les exhaussements et affouillements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans le permis de construire accordé, ou nécessaire à la réalisation de la voirie.

4. Les dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur UZ59.1 :

- sous-secteurs UZ59.1A, UZ59.1B, UZ59.1C
 - les logements à dominante type collectif,
 - les activités compatibles avec le caractère résidentiel du site, équipements collectifs d'intérêt général,
 - les clôtures du parcellaire côté cour,
 - les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité,
 - les pergolas et tonnelles sont autorisées pour les jardins et terrasses,
 - un secteur de plan de masse est créé sur les sous secteurs UZ59.1A, UZ59.1B, UZ59.1C,
- sous-secteur UZ59.1D
 - les aménagements publics urbains,
 - les équipements et ouvrages collectifs d'intérêt général,
 - les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité,
- sous-secteur UZ59.1E
 - zone aménageable et non constructible,
 - les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité.

2. Dans le secteur UZ59.2

- sous-secteur UZ59.2A
 - les logements de type collectif,
 - les activités compatibles avec le caractère résidentiel du site, équipements collectifs d'intérêt général,
 - les clôtures du parcellaire,

- les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité,
 - les pergolas et tonnelles sont autorisées pour les jardins et terrasses,
- sous-secteur UZ59.2B
 - les constructions à usage d'habitat individuel groupé (individuels et individuels superposés),
 - les locaux d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du site uniquement à rez-de-chaussée,
 - les clôtures du parcellaire,
 - les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de la viabilité,
 - les travaux de viabilité,
 - les pergolas et tonnelles sont autorisées pour les jardins et terrasses,
 - sous-secteur UZ59.2C, sous secteur à vocation générale pouvant accueillir du logement, des activités compatibles avec le caractère résidentiel du site et équipements collectifs d'intérêt général.
3. Dans le secteur UZ59.3, les dispositions applicables dans ce secteur sont celles du plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine pour la zone UA.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Seuls les accès prévus dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C sont autorisés.

Les constructions et installations sont desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation requérant une évacuation des eaux pluviales devra en garantir l'écoulement. Le branchement sur le réseau collecteur public des eaux pluviales sera obligatoire.

En cas de réalisation d'une structure collective d'infiltration des eaux pluviales, les bâtiments pourront être raccordés directement à cette structure, sous réserve d'une capacité suffisante de cette dernière.

2.3 Branchements réseaux souples (électricité, télécommunications, autres)

Sauf raisons techniques contraires impératives, les branchements aux réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain. Aucun des réseaux ou branchements ne devra être apparent hors du bâtiment. Aussi, tous les équipements techniques en élévation, liés aux réseaux, seront encastrés dans des murets, des murs de façade ou de clôture.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur UZ59.1, les constructions sont implantées conformément au plan de masse du secteur. Si aucune marge de recul ou alignement ne figure sur les documents graphiques, l'alignement n'est pas obligatoire.
2. Dans le secteur UZ59.2, les documents graphiques indiquent les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Si aucune marge de recul ou alignement ne figure sur les documents graphiques, l'alignement n'est pas obligatoire.
3. Dans le secteur UZ59.3, les constructions seront implantées conformément aux dispositions prévues au plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine pour la zone UA.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur UZ59.1, les constructions seront implantées conformément au plan de masse de secteur. Si aucune marge de recul ou alignement ne figure sur les documents graphiques, l'alignement n'est pas obligatoire.

2. Dans le secteur UZ59.2

Implantation obligatoire en limite séparative latérales pour les constructions UZ59.2A.

Implantation obligatoire en limite séparative latérales pour les constructions UZ59.2C.

3. Dans le secteur UZ59.3, les constructions, peuvent être édifiées sur limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

ZONE UZ59 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les sous secteurs UZ 59.1.A , UZ59.1.B et UZ59.1.C, l'emprise constructible est figurée sur le plan masse. L'emprise constructible telle que représentée sur le plan de secteurs de règlement est une emprise maximale.

2. Pour le secteur UZ59.2, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par le plan de secteurs de règlement annexé.

3. Pour le secteur UZ59.3, il n'est pas défini de limite d'emprise sur toute l'unité foncière support de l'opération.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le secteur étant en pente, les hauteurs de constructions sont définies d'une part par un velum à ne pas dépasser, et d'autre part par des cotes NGF d'arasés obligatoires pour les secteurs 1 et 2.

1. Dans le secteur UZ59.1

Sous-secteurs UZ59.1A, UZ59.1B, UZ59.1C : sous secteurs de plan de masse.

La cote 81.NGF de « la promenade Belvédère » est impérative et sert de niveau N zéro au secteur 1.

Cote altimétrique de velum 99 NGF.

Sur esplanade Malakoff : la cote d'arase de la façade est 95 NGF à l'exception des volumes émergents, limités suivants les prescriptions du plan de secteurs du règlement. A noter que cette arase est constituée par une tablette haute en saillie, limite haute de la terrasse accessible à la cote 92.55 NGF ;

La cote d'arase de la verticale de la façade est comprise entre 93.10 et 93.60 NGF (voir détail de modénature obligatoire au chapitre « aspect extérieur ».

Cette modénature est interrompue à l'endroit des débords constructibles.

Sur parc et sur cour, le cas échéant, la cote d'arase de la paroi verticale de façade est comprise entre 93.10 et 93.60 NGF, à l'exception des volumes émergents, limités suivants les prescriptions du plan de secteurs du règlement.

2. Dans le secteur UZ59.2

- sous-secteur UZ59.2A, velum parallèle à la pente de la rue Conseil, maximum 17 m par rapport aux cotes de la rue.

Coté rue, la hauteur de l'arase de la verticale de la façade est de 8 m par rapport aux cotes altimétriques de la rue,

- sous-secteur UZ59.2B, Velum à 81 NGF,

- sous-secteur UZ59.2C, hauteur maximale 8 m par rapport au terrain d'assise du bâtiment.

3. Dans le secteur UZ59.3

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, dans une bande de 20 m mesurée à partir de l'alignement de la rue Proud'hon est limitée à 5 niveaux et 15 m.

Au-delà de cette bande, la hauteur maximale est limitée à 4 niveaux et 12 m.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dans les secteurs UZ59.1 et UZ59.2

1.1 Aspect général

Sont interdites les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site (proximité de l'église Saint Martin) ou paysage naturel et urbain

1.2 Toitures

Les toitures seront ou bien :

- des terrasses accessibles,
- des toitures zinc.

Les terrasses inaccessibles seront réduites aux terrasses techniques nécessaires, la hauteur d'allège sera telle qu'elle masquera les équipements de ventilation.

Aucun skydôme ne pourra être saillant en toiture ou émergeant au dessus de l'allège.

Les édicules de sortie en terrasse accessibles sont autorisés ainsi que les souches de ventilations nécessaires. Ils devront faire l'objet d'un traitement

architectural de qualité visible dans le dossier de permis de construire.

2. Dans le secteur UZ59.1

Les façades sud, sud-est et sud-ouest seront majoritairement composées de balcons, sur parc comme sur cour.

Modénature obligatoire secteur UZ59.1

La terminaison sommitale de la façade sur esplanade Malakoff est une façade de terrasse accessible associant à l'allège (dont la cote d'arase est comprise entre 93.10 NGF et 93.60 NGF selon que l'allège est pleine ou barraudée), une tablette horizontale à la cote 95.00 NGF. (Voir dessin).

3. Dans les sous secteurs UZ59.1A UZ59.1B, UZ59.1C, UZ59.2A, UZ59.2B et UZ59.3

Les clôtures seront doublées de haies.

Les coffrets de branchements devront être encastrés discrètement dans les murs des constructions ou dans les volumes des clôtures.

Tous les locaux nécessaires au stockage des ordures ménagères (tri sélectif) et divers seront intégrés aux constructions.

Les édicules techniques ne pourront pas dépasser la hauteur des vélums.

4. Dans le secteur UZ59.3, les constructions respecteront les dispositions prévues au Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine pour la zone UA.

ZONE UZ 59- ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dans les secteurs UZ59.1 et UZ59.2, le nombre de places sera fonction de la composition de l'immeuble selon les normes suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- logement 1 pièce (avec ou sans coin cuisine) inférieur ou égal à 20 m² de S.H.O.N : 1 place pour 2 logements,
- logement 1 pièce et studio entre 20 m² et 25 m² de S.H.O.N. : 1 place par logement avec un abattement de 20%,
- logement 1 pièce et studio supérieur ou égal à 25 m² de S.H.O.N. et logement 2 pièces : 1 place par logement,
- logement 3 à 5 pièces : 1,5 place par logement,
- logement 6 pièces et plus : 2 places par logement.

Pour les activités (tertiaires)

- une place de stationnement pour 40 m² de SHON,

- une place de stationnement pour 200 m² de SHON pour un parking visiteurs.

Dans le secteur UZ59-3, les normes de stationnement applicables sont celles prévues dans les dispositions de l'article 12 de la zone UA.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Le sous secteur UZ59.1D comprend l'ensemble des espaces libres publics et leurs plantations, ceux-ci sont réalisés dans le cadre de la Z.A.C., ils sont figurés sur les plans.
2. Le sous secteur UZ59.1E est une zone aménageable et non constructible.

ZONE UZ 59 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans les secteurs UZ59.1 et UZ59.2, la SHON maximale à réaliser sur l'ensemble des secteurs 1 et 2 est fixée à 18 000 m².
2. Dans le secteur UZ59.3, la SHON maximale à réaliser sur l'ensemble du secteur 3 est fixée à 4 400 m².

Cette surface maximale ne comprend pas les éventuelles surfaces développées dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles existants compris dans le périmètre du secteur 3 de la ZAC.

LA ZONE UZ 61 correspond à une zone d'activités économiques et de sports ou de loisirs.

Elle concerne la Zone d'Aménagement Concerté du parc d'activités de l'Hermitage à Brest.

Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- la zone UZ61-c est un espace affecté à l'aménagement et à l'équipement de terrains ayant un rapport direct avec les activités commerciales,
- la zone UZ61-l est un espace affecté à l'aménagement et à l'équipement de terrains ayant un rapport direct avec les activités sportives et de loisirs, de restauration et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la zone UZ61-m est un espace affecté à l'aménagement et à l'équipement de terrains ayant un rapport direct avec des activités commerciales, de bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la zone NZ61 concerne les zones naturelles de site à protéger. Sur ce secteur s'appliquera le règlement de la zone NP du PLU.

Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères définit, dans le volume 7, les règles complémentaires applicables dans la ZAC.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, dans les secteurs UZ61-c, UZ61-l et UZ61-m :

- les terrains de camping,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les carrières,
- tout dépôt ou stockage à l'air libre en zone UZ 61-m et UZ61-l.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone et dans l'emprise volumétrique des bâtiments affectés au secteur.
2. Sont admis les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'état existant.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Aucun accès à partir de la route de Gouesnou ne sera autorisé en dehors de l'accès créé en prolongement de la rue François Verny face à la rue Vincent Labbé.

2. Voirie

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et poids lourds puissent faire demi-tour.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eaux potables

Il est fait application de l'article 4 de la zone UE

2. Assainissement

Il est fait application de l'article 4 de la zone UE

3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les lignes ou conduites de distribution créées doivent être réalisées en souterrain.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dans le secteur UZ61-c, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.
2. Dans le secteur UZ61-l, les reculs sur voies publiques seront de 5 m et obligatoirement traités en espace paysager.
3. Dans le secteur UZ61-m, afin de respecter l'esprit d'aménagement de la zone, les constructions devront s'implanter conformément aux marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence de marges de recul, les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

Les reculs sur voies publiques seront obligatoirement traités en espace paysager sur une largeur de 5m par rapport à l'alignement.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.
2. Toutefois, si les constructeurs présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être contigus sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés.
3. Afin de préserver les éléments d'intérêt paysager repérés au document graphique, il sera imposé un recul des constructions de 5 m à partir du pied du talus ou de l'axe de la haie.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une hauteur maximale de 12 m hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues. Cette hauteur se mesure :

- à partir du terrain naturel au droit de la construction, avant exécution des fouilles ou remblais,
- lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au droit du bâtiment au milieu de chaque section de 30 m maximum.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions seront conformes au cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il doit être créé au minimum pour les constructions nouvelles, extensions et reconstructions (sauf sinistre) :

1. Normes pour véhicules automobiles

Pour les bureaux et établissements industriels, 2,3 places par 100 m² de SHON totale.

Pour les commerces,

- Aucune place n'est exigée pour une SHON totale ≤ à 150 m²
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Dans les secteurs desservis par les axes structurants des transports collectifs identifiés sur les documents graphiques n° 1 et 2 :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale ≤ à 150 m²,
- 3 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m² et ≤ à 1500 m²,
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale pour les commerces ≥ à 1500 m².

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 1 place par 80 m² de SHON totale.

2. Normes pour cycles

Sur la parcelle : des dispositifs d'accueil pour les cycles seront à aménager à raison de 1 emplacement par 100 m² de SHON totale.

Dans les constructions : il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Bureaux et établissements industriels :

- 3% de SHON totale pour une construction ≤ 800 m²,
- 5% de SHON totale pour une construction > 800m².

Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Dans tous les secteurs, toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires afin d'assurer en dehors des voies publiques, les opérations de chargement des véhicules.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

1. Espaces libres

Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

2. Plantations

Celles-ci doivent être conformes aux règles définies dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

ZONE UZ 61 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

LA ZONE UZ 62 est réservée à l'accueil d'activités économiques, en priorité à vocation tertiaire.

Elle concerne la Zone d'Aménagement Concerté de « Prat Pip » à Guipavas.

Elle est divisée en 3 secteurs : UZ62-a, UZ62-b et UZ62-n réservé aux espaces publics.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les abattages d'arbres identifiés en "éléments du paysage à protéger" au document graphique.
2. Les terrains de camping, les carrières, tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, toute installation industrielle à risque relevant du régime d'autorisation au titre des ICPE.
3. Les constructions travaux et aménagements non prévus par les dispositions de l'article UZ 2 et notamment toutes constructions à l'intérieur des espaces non aedificandi figurant au document graphique.
4. Dans le secteur UZ 62n, les abattages d'arbres et d'arbustes qui nuiraient au projet paysager d'ensemble de cet espace public.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans les secteurs UZ62-a et UZ62-b
 - les équipements collectifs,
 - les ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
 - les constructions à usage de bureaux,
 - les activités de services aux entreprises, les entrepôts,
 - les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration,

- toute activité artisanale, industrielle et de commerce sauf de détail à l'intérieur de bâtiments,
- dans le secteur UZ62-b, toute activité artisanale, industrielle et de commerce, y compris de détail, à l'intérieur des bâtiments,
- les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans la zone et indissociables du fonctionnement de l'activité, et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal. Ils devront prendre en compte la législation « lutte contre le bruit »,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre quel qu'en soit l'usage,
- les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux et de détente,
- les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés.

2. Dans le secteur UZ 62n, les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de jeux et de détente.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les voies d'accès à la zone sont limitées et indiquées au document graphique.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité. A ce titre, toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée, ne comportant ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

2. Voirie

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 m se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre

le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif.

2.1 Eaux résiduaires

Toutes les constructions et installations sont raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public. Les bassins de rétention nécessaires seront paysagés. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

3. Déchets

Le stockage des déchets et des conteneurs sera prévu à l'intérieur des bâtiments ou parfaitement intégré dans le projet paysager.

Dans tous les cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables (la surface de la zone doit être compatible avec la collecte sélective).

4. Électricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration des secteurs permet soit de scinder la surface en plusieurs unités foncières, soit au contraire de les regrouper.

De part et d'autres de la RN 12 et des bretelles, les unités foncières sont grevées d'une zone non aedificandi prise en application d'une servitude de reculement (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), elles sont donc scindées en deux : une partie constructible et une autre non constructible.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter selon les conditions suivantes :

1. Les lignes d'appui obligatoires des façades sont indiquées au document graphique. Elles constituent des reculs par rapport aux voies et imposent qu'une des façades du projet soit à l'alignement de la limite définie en plan.

Cette obligation d'alignement autorisera néanmoins des reculs secondaires ou des renforcements dans la mesure où la majeure partie de la façade respectera l'implantation imposée.

2. Le sous-secteur a7 comporte une bande d'implantation de façades représentée au document graphique : tout projet construit entre la desserte de ce sous-secteur et la RD 167 aura sa façade donnant sur la RD 167 obligatoirement implantée à l'intérieur de cette bande.
3. Par rapport aux autres voies publiques de la zone, les constructions autorisées doivent s'implanter en recul minimum de 5 m.

Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver, le recul de 5 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

4. Par rapport aux autres espaces publics majeurs créés (vallon paysager, liaisons douces, ...), les constructions autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul libre.
5. Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, containers d'ordures, doivent s'implanter à l'alignement ou en recul libre.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 m, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs qui sont implantés à l'alignement ou en recul libre. Ce retrait pourra être inférieur ou aller jusqu'à la mitoyenneté si les constructions établies sur les parcelles jointives font l'objet d'un projet commun et cohérent.

Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver, le recul de 5 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des bâtiments y compris des annexes, de façon à éviter l'aspect inesthétique de la prolifération de petits volumes.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les limites d'emprise au sol maximale des constructions résultent des autres articles du règlement.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Champ d'application

La hauteur des constructions est exprimée en cotes altimétriques définies par des niveaux NGF.

La hauteur résultant des règles ci-après est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires et d'emprises limitées.

Cependant, pour faciliter la réalisation de projets plus spécifiques, les règles de hauteur édictées ci-dessus pourront varier de plus ou moins 1 m.

En outre, ces limites imposées n'empêchent pas que des parties du projet soient secondairement à des hauteurs moindres.

2. Dans le secteur UZ62-a, la hauteur des constructions est déterminée selon les règles suivantes en fonction de sept sous-secteurs représentés sur le document graphique divisant le secteur :

- a1 : hauteur des constructions comprise entre les cotes 102 NGF et 108 NGF,
- a2 : hauteur des constructions comprise entre les cotes 103 NGF et 106 NGF,
- a3 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 106 NGF,
- a4 : hauteur des constructions imposée à la cote 104 NGF,
- a5 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 104 NGF,
- a6 : hauteur des constructions imposée à la cote 103 NGF,
- a7 : hauteur maximale des constructions fixée à la cote 99 NGF.

3. Dans le secteur UZ62-b, la hauteur maximale des constructions est fixée à la cote 106 NGF.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans le parti général de la Z.A.C., et participer ainsi à la composition harmonieuse du parc d'activités.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

Préalablement à son dépôt, toute demande de permis de construire sera soumise à l'approbation de l'architecte consultant de la ZAC qui se prononcera en fonction de l'adéquation du projet vis-à-vis du règlement et du cahier de recommandations architecturales.

Celui-ci apporte des références et illustre les principes de composition urbaine et architecturale.

1. La forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle et limiter au maximum les travaux de nivellement.

Les projets architecturaux doivent s'appuyer d'une part sur le contexte architectural si les lots voisins sont déjà occupés ou font l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction, et d'autre part sur les lignes directrices d'une architecture contemporaine et élaborée qui aura pour référence la qualité environnementale. A cet égard, la réalisation de toitures végétalisées est fortement recommandée, ainsi que l'occupation des toitures par des panneaux photovoltaïques.

De même, les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

La volumétrie des bâtiments tout en restant simple et en adéquation avec la fonction abritée, devra toujours présenter des détails architecturaux soignés. Les murs pignons seront traités comme des façades à part entière.

Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain et sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du parc d'activités.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades ou entrées des constructions projetées.

2. L'aspect des matériaux et les couleurs

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et l'harmonie générale du projet.

La couleur des toitures sera choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- protection lourde : gravillon gris – blanc,
- auto-protégé : gris clair ou vert,
- membrane : gris clair,
- bac acier : gris clair,
- zinc : naturel.

Comme il est dit dans l'article 11-1, la mise en œuvre de toiture végétalisée est vivement recommandée.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits,
- Tout pastiche de style régional ou ancien,
- Les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles et en ardoises.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier :

- au béton, banché, poli, grésé, lasuré...
- à l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage. Dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau

devra être porteur de références innovantes et élaborées,

- et complémentaires au verre, aux matériaux de synthèse,...

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton, ...), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture seront choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur sera à utiliser ponctuellement en appel des bâtiments repères que sont la station météo et la tour de contrôle.

3. Les clôtures

Les clôtures ne sont pas conseillées sur l'ensemble de la ZAC.

Néanmoins, si le projet nécessite d'être clos, un type unique de clôture est imposé.

Celle-ci sera constituée d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail sera conçu dans le même esprit.

La clôture devra entourer la surface la plus réduite possible, en prolongement des constructions.

Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, pourra s'intégrer dans cette haie.

Dans le cas d'une clôture projetée le long d'une voie n'étant pas bordée d'un trottoir, celle-ci sera implantée avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique.

4. Les accès

Les entrées sur les parcelles devront être correctement dimensionnées en fonction des flux de circulation et des manœuvres des véhicules induits par l'activité liée au projet.

L'intégration des coffrets des différents réseaux sera étudiée dans le projet d'aménagement des abords. On recherchera leur regroupement, ainsi que leur regroupement commun avec la parcelle voisine.

5. Les enseignes

Les enseignes, éléments signalétiques, seront parfaitement intégrés et composés avec les plans de façades ; aucun débordement d'enseigne en acrotère ne sera admis. Elles seront limitées en hauteur à 1,70 m.

Les pré-enseignes sont interdites ainsi que tout panneau publicitaire.

Seuls pourront être tolérés des supports de signalétique, type totem, si ces dispositifs font partie d'un projet global de communication, dont la qualité esthétique et d'intégration dans l'environnement aura été démontrée par une étude spécifique.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser par type d'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

Pour l'habitation : 1 place de stationnement par logement < 60 m² de S.H.O.N., et 2 places de stationnement par logement > 60 m² de S.H.O.N.

Pour les bureaux : 1 place par 30 m² de SHON.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres ERP : 1 place pour 50 m² de SHON.

Pour l'activité artisanale : 1 place par 100 m² de S.H.O.N. pour les ateliers inférieur à 10 000 m² de SHON.

Au-delà de 10 000 m² de SHON, 1 place par 200 m².

Pour les entrepôts : 1 place par 200 m² de SHON.

Pour les commerces : 1 place par 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 5 chambres.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERETS PAYSAGER

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement seront, aménagés en espaces verts.

1. Protection d'éléments existants

Tous les éléments paysagers figurants sur le document graphique bénéficient de mesures de protection et seront confortés le cas échéant.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 et identifiés au document graphique devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

2. Espaces libres et plantations

La zone non aedificandi en bordure la R.N. 12 et des bretelles, dont une petite partie est réservée à des aires de stationnements engazonnées, sera aménagée en espaces verts.

Les cœurs d'îlots et des placettes qui structurent la zone intégreront des plantations de hauts jets en accompagnement du stationnement.

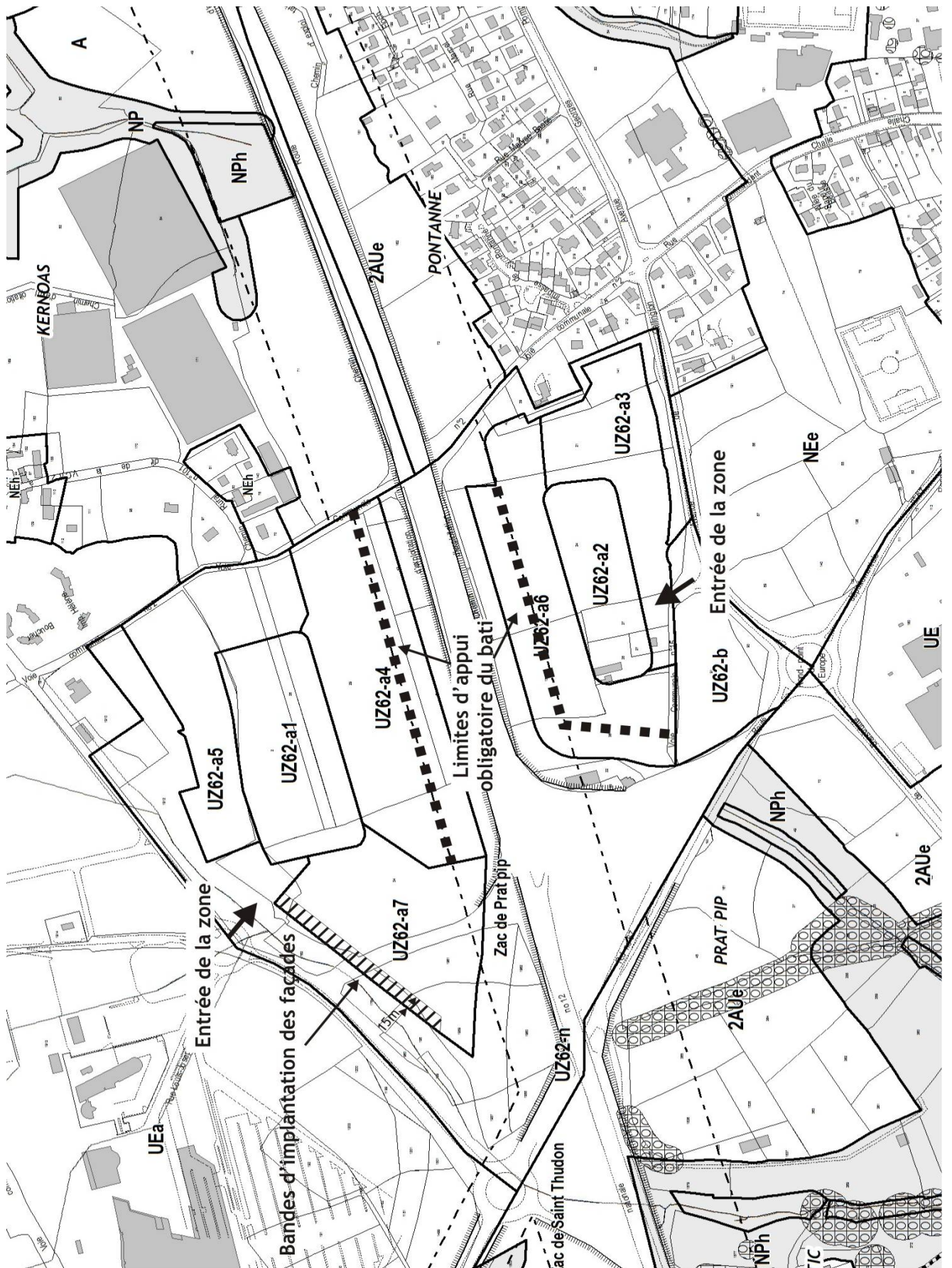
Sur les unités foncières : les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront obligatoirement aménagés en espaces paysagers. Le long des voies internes, la bande de reculement par rapport à l'alignement sera traitée en zone engazonnée, très ponctuellement un écran végétal pourra être installé.

Les aménagements paysagers seront réalisés selon le cahier des recommandations paysagères.

ZONE UZ 62 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette maximale autorisée par secteur, se répartit ainsi :

- zone Nord : 124 400 m²,
- zone Sud : 70 300 m².



LA ZONE UZ 63 est réservée à l'accueil d'activités économiques en priorité à vocation industrielle et de services.

Elle concerne la Zone d'Aménagement Concerté de « Saint Thudon » à Guipavas.

Elle est divisée en 3 secteurs : UZ63-a, UZ63-b et NZ63 réservé aux espaces verts publics.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les abattages d'arbres identifiés en "éléments du paysage à protéger" au document graphique.
2. Les terrains de camping, les carrières, tout dépôt ou stockage à l'air libre de toute nature, toute installation industrielle à risque relevant du régime d'autorisation au titre des ICPE qui génèrent de nouvelles servitudes types « SEVESO ».
3. Les constructions travaux et aménagements non prévus par les dispositions de l'article UZ 1 et notamment toutes constructions à l'intérieur des espaces non aedificandi figurant au document graphique.
4. Dans le secteur NZ63, le règlement de la zone NP s'applique dans ce secteur.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur UZ 63a
 - les ouvrages d'infrastructures et de superstructures nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
 - les activités de services aux entreprises,
 - toute activité artisanale, industrielle et de commerce de gros à l'intérieur des bâtiments. Si ces activités impliquent des aires de stockage,

celles-ci ne pourront être également aménagées qu'à l'intérieur des bâtiments.

2. Dans le secteur UZ 63b
 - les activités d'accueil hôtelier et de restauration et celles qui leur sont connexes,
 - l'extension de logements existants, à condition de ne pas porter atteinte au site et sous réserve de compatibilité avec les équipements dans la limite de 250 m² de SHON totale, extension comprise.
3. Dans les secteurs UZ6 63a et UZ 63b
 - à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal, les logements de gardiennage nécessaires aux activités installées dans la zone et indissociables du fonctionnement de l'activité. Ces logements sont soumis à la réglementation acoustique et au Plan d'Exposition au Bruit,
 - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre quel qu'en soit l'usage,
 - les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux et de détente,
 - les exhaussements et affouillements du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés, et celles des talus et haies conservés. Afin de minimiser l'impact sur le nivellement environnant de ces terrassements, la pente des talus rattrapant les niveaux ne pourra être supérieure au rapport de 2 hauteurs pour 3 longueurs. En outre, le document graphique impose en bordure de la RN 12 une limite sur laquelle se raccorderont les niveaux remaniés sur les niveaux existants ou naturels qui resteront aux altitudes du terrain livré au pétitionnaire.
4. Dans le secteur NZ 63, le règlement de la zone NP s'applique dans ce secteur

ZONE UZ63 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les voies d'accès à la zone sont limitées et indiquées au document graphique.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité. A ce titre, toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 m de largeur de chaussée, ne comportant ni virage inférieur à 11 m de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

2. Voirie

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 m se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif.

2.1 Eaux résiduaires

Toutes les constructions et installations sont raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont raccordables au réseau pluvial d'assainissement situé sur le domaine public. Les aires de stationnement, extérieures ou couvertes, disposeront d'un traitement approprié des eaux avant rejet dans le réseau public. Chaque unité foncière devra disposer d'un système de temporisation individuelle, ou d'infiltration à privilégier quand la perméabilité du sol le permet. D'autre part, un dispositif de récupération des eaux pluviales sera obligatoirement installé pour répondre au minimum aux besoins d'eau de lavage des aires imperméabilisées et d'arrosage des espaces verts. Les bassins de rétention nécessaires seront paysagés. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

3. Déchets

Le stockage des déchets et des conteneurs sera prévu à l'intérieur des bâtiments ou parfaitement intégré dans le projet paysager.

Dans tous les cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables (la surface de la zone doit être compatible avec la collecte sélective).

4. Électricité – Télécommunications - Éclairage

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration des secteurs permet soit de scinder la surface en plusieurs unités foncières, soit au contraire de les regrouper.

Le long de la RN 12 et des bretelles ainsi que le long de la RD 67, les unités foncières sont grevées d'une zone non aedificandi prise en application d'une servitude de reculement (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), elles sont donc scindées en deux : une partie constructible et une autre non constructible. Ces parties non constructibles pourront être aménagées en aire de stationnement sous réserve du respect des limites imposées aux paragraphes 3 de l'article 1 et de l'article 13 de la zone.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter selon les conditions suivantes :

1. Le secteur UZ63a comporte, représentée au document graphique, une bande d'implantation de façades longeant la RD 67 et sa bretelle de raccordement sur la RN 12. Tout projet construit sur les entités foncières situées en bordure de cette voie aura une façade obligatoirement implantée à l'intérieur de cette bande.

Cette obligation autorisera néanmoins des reculs ou des renforcements dans la mesure où la majeure partie de la façade respectera l'implantation imposée. Bien que recommandée dans le cas général, cette prescription pourra ne pas s'appliquer au projet d'une extension ou d'un deuxième bâtiment sur une même propriété pour des raisons justifiées par des contraintes spatiales ou fonctionnelles.

2. Par rapport aux autres voies et emprises publiques de la zone, les constructions autorisées doivent s'implanter en recul minimum de 7 m.

Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver repérés au document graphique, le recul de 7 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

3. Les règles ci-dessus s'appliquent au corps principal du bâtiment ; les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

4. Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, containers d'ordures, peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul libre.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 7 m, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs qui sont implantés à l'alignement ou en recul libre. Ce retrait pourra être inférieur ou aller jusqu'à la mitoyenneté si les constructions établies sur les parcelles jointives font l'objet d'un projet commun et cohérent.

Dans le cas de la présence de haies ou de talus à conserver, le recul de 7 m sera compté à partir du pied de ces structures paysagères.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une attention particulière devra être apportée quant à l'implantation et à la réalisation des bâtiments y compris des annexes, de façon à éviter l'aspect inesthétique de la prolifération de petits volumes.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les limites d'emprise au sol maximale des constructions résultent des articles 5, 6, 7, 12 et 13.

ZONE UZ 63 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont limitées à 3 niveaux aménageables au-dessus du rez-de-chaussée et à 15 m

de hauteur par rapport au niveau fini de la plateforme projetée.

La hauteur résultant de cette règle est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires et d'emprises limitées.

Secteur NZ63, le règlement de la zone NP s'applique dans ce secteur.

ZONE UZ 63– ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans le parti général de la Z.A.C., et participer ainsi à la composition harmonieuse du parc d'activités.

Il doit tenir compte des projets mitoyens ou situés à proximité afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, l'altimétrie, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

Toute demande de permis de construire sera soumise, préalablement à son dépôt, à l'approbation de l'architecte consultant de la ZAC qui se prononcera en fonction de l'adéquation du projet vis-à-vis du règlement et du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Ce cahier apporte des références et illustre les principes de composition urbaine, architecturale et environnementale.

1. Forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle et limiter au maximum les travaux de nivellement.

Les projets doivent s'appuyer d'une part sur le contexte architectural si les lots voisins sont déjà occupés ou font l'objet d'un permis de construire en cours d'instruction, et d'autre part sur les lignes directrices d'une architecture contemporaine et élaborée qui aura pour référence la qualité environnementale. A cet égard, la réalisation de toitures végétalisées est fortement recommandée, ainsi que l'occupation des toitures par des panneaux solaires.

De même, les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise-soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

La volumétrie des bâtiments tout en restant simple et en adéquation avec la fonction abritée, devra toujours présenter des détails architecturaux soignés. Les murs pignons, seront traités comme des façades à part entière.

Les bâtiments situés le long de la RD 67 constitueront la « vitrine » du parc d'activités vis-à-vis de l'aéroport. A ce titre, leurs propres façades donnant sur cette voie et face à la bretelle de raccordement sur la RN 12 devront être conçues de façon particulièrement soignée, et ne pourront être perçues comme des arrières de bâtiment.

Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes.... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain.

Les logements de gardiennage et les annexes autorisées s'harmoniseront avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscriront dans la conception globale du projet et seront traités dans des matériaux d'aspect identique.

Les coffrets de distribution et les transformateurs seront intégrés dans les façades ou entrées des constructions projetées.

2. Aspect des matériaux et couleurs

L'aspect des matériaux et leurs couleurs seront choisis en respectant la volumétrie du bâtiment et la cohérence générale du projet.

La couleur des toitures sera choisie dans les tons suivants, en fonction de leur nature :

- protection lourde : gravillon gris – blanc,
- auto-protégé : gris clair ou vert,
- membrane : gris clair,
- bac acier : gris clair,
- zinc : naturel.

Comme il est dit dans l'article 11.1, la mise en œuvre de toiture végétalisée est vivement recommandée.

Sur l'ensemble de la zone, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits,
- tout pastiche de style régional ou ancien,
- les toitures en matériaux réfléchissants, en tuiles et en ardoises.

Il devra être fait appel aux matériaux véhiculant une « image contemporaine » et en particulier : au béton, branché, poli, grésé, lasuré...

A l'acier, à l'aluminium, au bois, en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et de son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN ...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.

Et complémentairement au verre, aux matériaux de synthèse, ...

En dehors des couleurs « matières » (bois, métal, verre, béton ...), les teintes issues de laquage industriel et d'application in situ de peinture seront choisies dans des gammes de gris.

Le blanc pur sera à utiliser ponctuellement.

D'autres couleurs qui s'imposeront à travers les chartes d'enseigne des entreprises pétitionnaires pourront être autorisées dans la mesure où elles contribueront à la cohérence architecturale du bâtiment (à titre d'exemple, les bariolages seront proscrits) et qu'elles seront présentes en proportion limitée.

3. Clôtures

Si le projet nécessite d'être clos, un type unique de clôture est imposé.

Conformément au cahier des recommandations architecturales, celle-ci sera constituée d'un grillage métallique, laqué noir, à mailles rectangulaires de 200 mm de haut par 100 mm de large environ, sur potelets métalliques, sans muret de soubassement. Le portail sera conçu dans le même esprit.

Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte notamment de la présence d'une clôture existante.

Exceptionnellement, dans le cas d'une séparation par une haie bocagère en limite latérale, un grillage « traditionnel » à maille carrée, de couleur verte, pourra s'intégrer dans cette haie.

Dans le cas d'une clôture projetée le long d'une voie bordée par un trottoir, celle-ci sera implantée avec un recul de 2 m par rapport à l'emprise publique.

4. Accès

Les entrées sur les parcelles devront être correctement dimensionnées en fonction des flux de circulation et des manœuvres des véhicules induits par l'activité liée au projet.

L'intégration des coffrets dans un ouvrage maçonné des différents réseaux sera étudiée dans le projet d'aménagement des abords présenté dans le dossier de demande de permis de construire. On recherchera leur regroupement, ainsi que leur regroupement commun avec la parcelle voisine.

5. Enseignes

Les enseignes et éléments signalétiques seront parfaitement intégrés et composés avec les plans de façades ; aucun débordement d'enseigne en acrotère ne sera admis. Elles seront limitées en hauteur à 1,70 m.

Les pré-enseignes sont interdites ainsi que tout panneau publicitaire.

Seuls, pourront être tolérés des supports de signalétique, type totem, si ces dispositifs font partie d'un projet global de communication, dont la qualité esthétique et d'intégration dans l'environnement aura été démontrée par une étude spécifique.

ZONE UZ 63- ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dans tous les cas, les stationnements répondant aux besoins du projet seront prévus et aménagés à l'intérieur de la parcelle.

D'autre part, les espaces laissés non construits dans la bande d'implantation des façades représentée sur le document graphique, et en avant, sont interdits au stationnement des poids lourds.

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser par type d'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

Pour l'habitation : une place de stationnement par logement inférieur à 60 m² de SHON, et deux places de stationnement par logement supérieur à 60 m² de SHON.

Pour les bureaux, une place par 30 m² de SHON.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres ERP : 1 place de stationnement pour 50m² de SHON.

Pour l'activité artisanale :

- 1 place par 100 m² de SHON pour les ateliers inférieur à 10 000 m² de SHON,
- au-delà de 10 000 m² de SHON, 1 place par 200 m².

Pour les entrepôts : 1 place par 200 m² de SHON

Pour les commerces, une place par 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier, 1 place pour 5 chambres.

ARTICLE UZ 63 - ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces boisés classés

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

2. Protection d'éléments existants

Les éléments d'intérêt paysagers repérés au titre de l'article L.123-1-7 sur le document graphique seront préservés, confortés le cas échéant, et correctement entretenus.

Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

3. Espaces libres et plantations

Les aménagements paysagers prescrits figurent au document graphique.

Sur les unités foncières, une bande périphérique sera traitée en zone végétalisée, conformément au document graphique.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan du terrain qui rendra compte précisément du projet d'aménagement paysager, des traitements de surfaces, minérales et végétales, et de l'implantation et la nature des espèces locales qui seront plantées. Les espaces verts devront toujours être conçus comme un élément essentiel de composition des espaces non bâtis et ne pourront se limiter à une occupation de délaissé de voirie ou de simples plates-bandes morcelées.

Le plan de composition des aires de stationnement indiquera la disposition des écrans végétaux et les essences prévues qui seront locales. Cette implantation végétale sera proportionnée à l'importance de ces aires et aux besoins d'ombrage des emplacements de parking. Les surfaces non affectées aux circulations, aires de services et de stationnement, seront aménagées sous forme essentiellement végétale, en jardins, espaces libres ou aires de détente, à l'usage essentiel des piétons, en fonction des populations à accueillir.

En tout état de cause, les surfaces plantées devront représenter au moins 10 % de la surface non bâtie de l'unité foncière. Les zones de stationnement éventuellement végétalisées (selon divers procédés : pavés de béton creux remplis de terre, voirie terre/pierres, etc...) pourront être prises en compte dans ce pourcentage, ainsi que la surface des toitures qui seraient conçues avec une végétalisation.

4. Secteur NZ, le règlement de la zone NP s'applique dans ce secteur.

ZONE UZ 63 - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles qui précèdent et en particulier des règles d'emprise et de hauteur, sous réserve des conditions énumérées dans l'article 1.

La surface hors-œuvre nette globale des constructions est limitée à 300 000 m² pour l'ensemble de la Z.A.C.



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**UZ 64
ZAC du parc d'activités
de Lavallot Nord**

La zone UZ 64 est une zone destinée à accueillir des activités tertiaires, commerciales, industrielles et artisanales ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'extension d'activités existantes y est autorisée.

Elle correspond à la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'activités de Lavallot-Nord et est divisée en 6 secteurs :

- 3 secteurs à urbaniser : **UZ64a, UZ64b et UZ64c**
 - le secteur UZ64a, situé en front des deux axes d'entrée d'agglomération, les routes nationales 12 et 265, est divisé en grandes parcelles d'une superficie maximale de 53 000 m²,
 - les secteurs UZ64b et UZ64c sont divisés en parcelles plus petites d'une superficie comprise entre 2 000 et 18 000 m² ; de plus, le secteur UZ64c est localisé au nord-est, dans la partie inférieure de la ZAC et contigu à sa limite,
- 2 secteurs naturels protégés : **NZ64a et NZ64b**, ils correspondent aux espaces naturels à protéger, le secteur NZ64b étant de plus caractérisé par une zone humide. Il y est fait application du règlement, respectivement, des zones NP et NPh,
- 1 secteur agricole : **A**, correspond à des terres agricoles. Il y est fait application du règlement de la zone A.

La composition et l'aménagement du Parc d'activités de Lavallot-Nord répondent à des problématiques de développement durable telles que : volonté d'économie foncière, gestion des eaux pluviales, maîtrise de l'énergie...

Un Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (cf. volume 7) vient compléter les dispositions du présent règlement. Par ailleurs, une Charte de Développement Durable et un Cahier des Charges Développement Durable seront annexés au cahier des charges de cession de terrain.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
2. Les affouillements, exhaussements de sols non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
3. Les dépôts et les aires de stockage de toute nature s'ils ne sont pas liés à une activité existant dans la zone.
4. Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UZ64a et UZ64b, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les dépôts et aires de stockage à condition qu'ils soient intégrés à la globalité du projet conformément au Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités et dans l'emprise volumétrique des bâtiments qui y sont affectés.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, à condition qu'ils soient cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés et des éléments d'intérêt paysager conservés.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Il est fait application de l'article 3 de la zone UE.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Il est fait application de l'article 4 de la zone UE.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Il est fait application de l'article 4 de la zone UE.

2.2 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres / seconde / hectare.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales mutualisés doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin.

Les eaux pluviales des parcelles privées seront collectées sans limitation de débit vers le réseau d'eaux pluviales de la ZAC avant de rejoindre les ouvrages mutualisés de rétention / restitution au milieu et de traitement. En fonction du type d'activité envisagé sur les parcelles privées, il peut cependant être demandé de prétraiter les eaux pluviales produites à la parcelle, préalablement au rejet.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Déchets

Le stockage des déchets et des conteneurs sera soit prévu à l'intérieur des bâtiments, soit parfaitement intégré dans le projet paysager.

4. Autres réseaux

Il est fait application de l'article 4 de la zone UE.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les documents graphiques indiquent les marges de recul* par rapport aux routes nationales 12 et 265.

En l'absence de ces marges, le recul à respecter par rapport à l'alignement futur est le suivant :

- dans le secteur UZ64a, 15 m minimum le long de la voie communale n° 27 et 35 m minimum le long des autres voies,
- dans les secteurs UZ64b et UZ64c, 15 m minimum.

Dans l'ensemble de la zone, le recul à respecter par rapport aux voies de desserte technique est de 7 m minimum.

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la distribution d'énergie tels que transformateurs et containers d'ordures, peuvent s'implanter à l'alignement.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 m par rapport au fond de parcelle*.
2. L'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est imposée comme suit :

Dans le secteur UZ64a

- à une distance minimale de 7 m pour les parcelles situées en périphérie de la ZAC le long des routes nationales 12 et 265,
- soit sur limite, soit à une distance minimale de 3 m pour les autres parcelles.

Dans les secteurs UZ64b et UZ64c, soit sur limite, soit à une distance minimale de 3 m.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 7 m par rapport aux limites séparatives latérales lorsque celles-ci jouxtent une zone naturelle protégée ou un bassin de rétention ou lorsqu'elles sont constituées d'éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
2. Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la distribution d'énergie tels que transformateurs et containers d'ordures, peuvent s'implanter sur limite séparative latérale.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans la marge de recul : les encorbellements*, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, et les ouvrages en tous matériaux, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 1 m.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont limités à 12 m de hauteur au faitage* ou à l'acrotère* de terrasse.

Dans le secteur UZ64a, une tolérance de 1 m est admise par rapport à la hauteur autorisée, sauf pour les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Pour les installations techniques, cheminées, silos, antennes..., il n'est pas fixé de règles sous réserve de l'application des servitudes d'utilité publique.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et aménagements devront se conformer au Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Les conditions générales de réalisation et les modalités d'application pour les aires de stationnement sont définies au Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement à l'article 3 alinéa 2.9. Stationnements.

1. Normes pour véhicules automobiles

Il doit être créé au minimum :

Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistre) et extensions

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement

Pour les bureaux : 1 place par 60 m² de SHON totale

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place par 100 m² de SHON totale lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 10 000 m²,
- 1 place par 200 m² de SHON totale lorsque celle-ci est supérieure à 10 000 m²

Pour les entrepôts et les commerces de gros : 1 place par 200 m² de SHON totale

Pour les commerces de détail :

- aucune place n'est exigée pour une SHON totale inférieure ou égale à 150 m²
- 3,75 places par 100 m² de SHON totale au-delà du seuil des 150 m²

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Réhabilitation entraînant (ou non) la destruction et reconstruction des planchers dans le volume existant sans création de SHON : il n'est pas fixé de règles.

Changement de destination sans création de SHON : les normes sont identiques à celles des constructions nouvelles.

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de SHOB en SHON, changement de destination) supprimant un stationnement, entraînent l'obligation de recréer un nombre de places équivalent.

2. Normes pour cycles

Il est fait application de l'article 12 de la zone UE.

3. Normes pour véhicules utilitaires

Il est fait application de l'article 12 de la zone UE.

ARTICLE UZ 64 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres* doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles ainsi que les éléments spécifiés dans le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les aménagements des espaces libres et plantations devront en outre se conformer au Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

2. Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et confortés le cas échéant. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise uniquement pour la création d'un accès à la parcelle dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques.

ZONE UZ 64 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement.

LA ZONE UZ65 correspond à une zone destinée principalement à l'accueil de constructions à usage d'habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et collectif. Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la Zone d'Aménagement Concerté de « Pen Ar C'Hoat » à Guilers.

Elle est subdivisée en cinq secteurs :

NZ65-a correspond à une zone naturelle présente sur le site. Les règles de la zone NP s'y appliquent.

NZ65-b correspond à une zone humide présente sur le site – Les règles de la zone NPh s'y appliquent.

UZ65-a correspond à un secteur de moyenne densité

UZ65-b correspond à un secteur de forte densité.

UZ65-c comprend l'espace public central ainsi que tous les terrains réservés aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires à l'utilisation de la zone.

ZONE UZ65 – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations industrielles, artisanales ou commerciales.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
3. Les exhaussements, affouillements des sols, les dépôts de matériaux, ferraille, déchets non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
4. Les constructions provisoires démontables ou de caractère précaire. Cette prescription ne s'applique pas aux installations provisoires de chantier.

ZONE UZ65 – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UZ65-a et UZ65- b, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les locaux pour professions libérales ou activités compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les travaux de modification, d'extension ou la reconstruction de construction existante dès lors qu'ils respectent le caractère de la zone.

ZONE UZ65 – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Il est fait application de l'article 3 « Accès et voirie » de la zone UC du présent règlement.

ZONE UZ65 – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait application de l'article 4 « Desserte par les réseaux » de la zone UC du présent règlement.

ZONE UZ65 – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ65 – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Si aucune marge de recul ne figure sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :
 - soit en limites de voies et emprises publiques,
 - soit avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de voies et emprises publiques.

ZONE UZ65 – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction doit être implantée :
 - soit par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse, sans pouvoir être inférieure à 2 m,
 - soit en limites séparatives latérales.
2. Les constructions à usage d'habitation édifiées sur des parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² peuvent s'implanter en respectant les règles énoncées dans le paragraphe 1 avec une tolérance de plus ou moins 1 m.
3. Les constructions annexes sont autorisées sur limites en fond de parcelle et sur limites séparatives latérales à condition de ne pas empiéter sur le gabarit défini à l'article 10.
4. L'extension des constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies traditionnelles, éléments architecturaux dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons et les sas d'entrée, dans la limite de 2 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UZ65 – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Les constructions non jointives, exception faite des saillies traditionnelles, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé prise au faitage ou à l'acrotère de terrasse en tout point de la construction, avec un minimum de 4 m.
2. Si un des bâtiments a une hauteur inférieure à 4 m, c'est la hauteur de ce bâtiment qui se substitue aux 4 m pour la définition de la distance minimale entre bâtiments.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies traditionnelles, éléments architecturaux dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons et les sas d'entrée, dans la

limite de 2 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE UZ65 – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

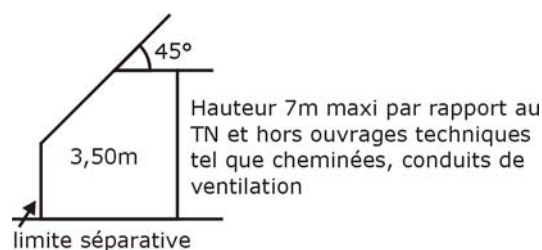
L'emprise au sol des constructions est fixée à :

- dans le secteur UZ65-a : 50 % de la surface du terrain, support de l'opération, elle peut être portée à 60 % de la surface du terrain, support de l'opération, dans le cas d'opérations d'immeubles collectifs,
- dans le secteur UZ65-b : 80 % de la surface du terrain, support de l'opération.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ65 – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - dans le secteur UZ65-a : 10 m
 - dans le secteur UZ65-b : 14 m
2. Modalités d'application pour les terrains en déclivité :
 - dans le cas d'un terrain, la hauteur à prendre en compte est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte comme indiqué dans le croquis du lexique,
 - dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction, par séquence de 20 m. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte (cf. croquis dans le lexique).
3. Les constructions annexes doivent s'inscrire dans le gabarit suivant :



La hauteur des annexes est limitée à 7 m.

4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ZONE UZ65 – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. Façades

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC du règlement.

2. Toitures

D'une manière générale, l'implantation de la ligne de faitage s'effectuera dans le sens Est – Ouest et ce afin de ménager un pan de toiture exposé Sud susceptible d'accueillir des panneaux solaires.

Les toitures-terrasses sont admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé, dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

3. Ravalement

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC du règlement.

4. Clôtures

Il est fait application de l'article 11 de la zone UC du règlement sauf pour les clôtures donnant sur l'espace vert central qui seront traitées comme suit selon leurs emplacements :

- pour les clôtures situées au nord de l'espace public central : muret en pierre sèche naturelle d'une hauteur minimum de 1 m pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire-voie en bois, et d'une hauteur totale maximum de 1,60 m,
- pour les clôtures situées au sud de l'espace public central : haie de hêtres et de charmes d'une hauteur de 1,40m, doublée d'un grillage placé à 0,60m à l'intérieur de la propriété Cette base pourra être complétée d'arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier) ou « acer japonicum (érable du japon). Dans ces deux cas, les portails et portillons seront en bois.

5. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en

s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs, notamment par la mise en place de muret technique.

Les locaux techniques ou installations doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Ces projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ZONE UZ65 – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il est fait application de l'article 12 « stationnement » du règlement de la zone UC.

ZONE UZ65 – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

2. Éléments d'intérêt paysager

Les éléments d'intérêt paysager localisés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers localisés au document graphique.

ZONE UZ65 – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La SHON maximale à réaliser est fixée à 45 000 m².

**PÉRIMÈTRES
D'ATTENTE DE
PROJET
D'AMÉNAGEMENT
(P.A.P.A)**

Dans le cadre d'une réflexion menée en avril 2008 sur l'évolution de l'îlot de la mairie de Gouesnou déjà repéré comme site mutable, il apparaît :

- un très grand site, par rapport à l'échelle du centre de la Commune : 3,5 ha,
- un tissu urbain hétérogène – de beaux alignements bâtis, des pavillons individuels dont certains au cœur d'îlot, des collectifs récents, de nombreux équipements publics et espaces dédiés, un fort potentiel de mutation foncière avec des parcelles de surface ou de profondeurs importantes,
- un cœur d'îlot inaccessible : l'accès principal est une venelle fonctionnant en impasse. Les accès secondaires sont confidentiels (des porches, des parcelles en longueur), et souvent privés.

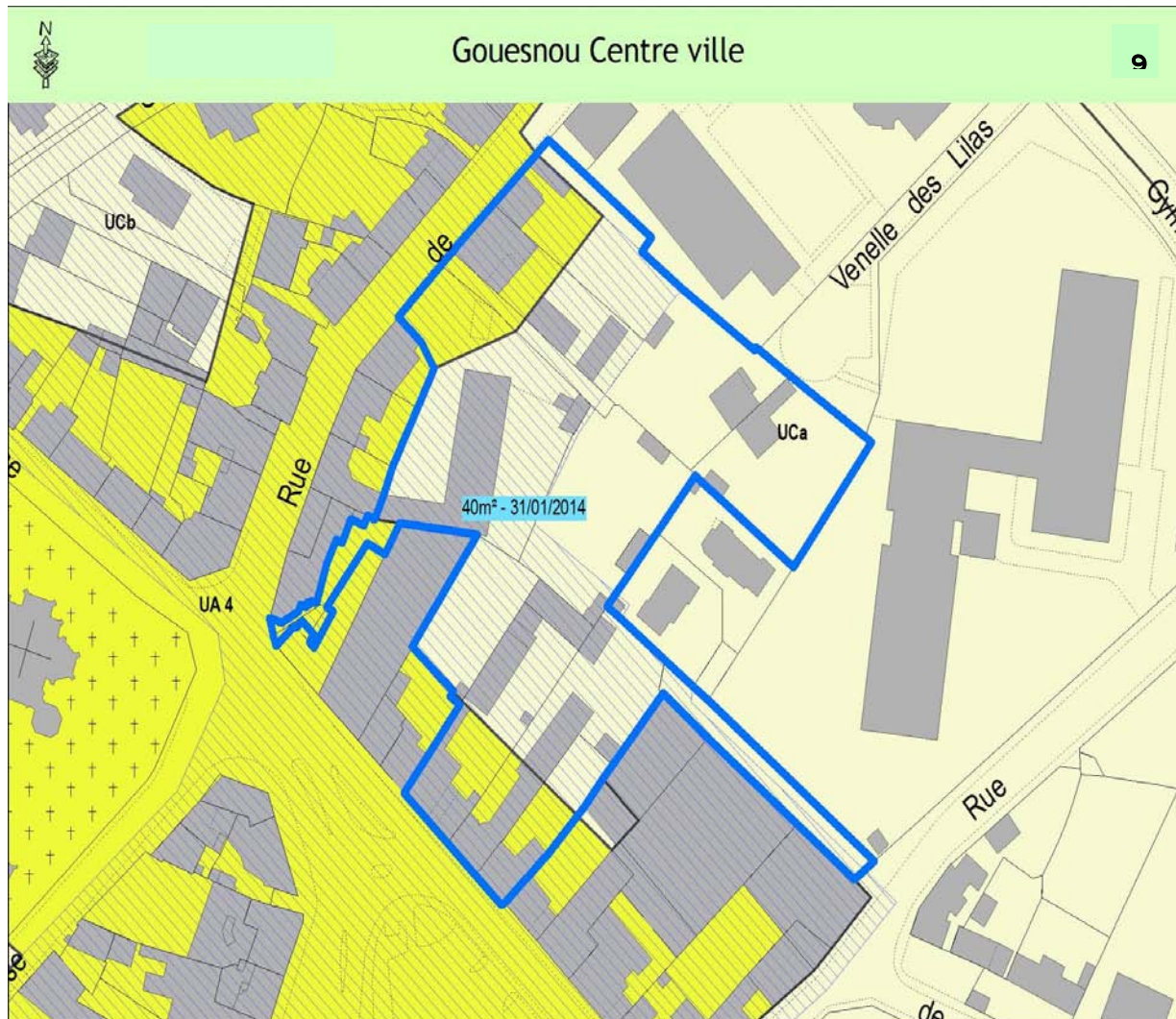
Cet îlot présente donc un manque de cohérence d'ensemble, une sous utilisation du foncier et une situation d'enclavement.

Compte tenu de ces particularités, il convient de préserver les possibilités d'évolution ou de restructuration de l'îlot de la mairie de Gouesnou, en l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans cet objectif, l'inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (P. A. P. A.) est créé sur l'îlot de la mairie de Gouesnou, au bénéfice de la commune de Gouesnou.

Surface minimale de SHOB d'application de la servitude :
40 m²

Durée de la servitude : 5 ans à compter du 16 décembre 2008



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**P.A.P.A. 2
Coataudon à
Guipavas**

La création d'un nouveau quartier d'agglomération sur le secteur du Rody à Guipavas est inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Brest métropole océane. Ce secteur à la fois urbain, rural et littoral est stratégique par son positionnement géographique. Ce futur quartier, à haute qualité de vie, doit atteindre plusieurs objectifs dans différents domaines : intégration des modes de transport doux (piétons, vélos), mixité urbaine (forme d'habitat, activités, services...), sociale et intergénérationnelle, valorisation des atouts environnementaux du site.

Depuis 2007, des études ont été engagées sur ce secteur, devant déboucher à terme sur un schéma d'aménagement qui sera intégré au PLU.

L'actuel site du Rody est relativement enclavé, ceinturé par de grands axes routiers et desservi uniquement par une route orientée nord-sud (VC4). L'accueil d'une population future de 5 à 7000 habitants nécessitera la création d'infrastructures. De nouvelles entrées, pour des liaisons piétonnes, automobiles et transports collectifs, sont donc à prévoir depuis le Bd de Coataudon situé au Nord de ce quartier.

Un travail réalisé sur l'ensemble du Boulevard de Coataudon a permis de préciser les évolutions de celui-ci en lien avec les opérations d'aménagement existantes et à venir.

L'étude a défini trois séquences sur le Boulevard depuis l'Ouest vers l'Est.

Une première séquence située entre la zone économique rue du Pont Neuf et les abords de la rue de Kervillerm qui a davantage une vocation résidentielle d'où le classement en secteur de commerce interdit ou secteur banal.

Une seconde séquence où sont délimités des secteurs de commerce incité et qui correspond au pôle de proximité de Coataudon,

La troisième qui s'étend jusqu'au rond point du Frouven sur laquelle est instituée un linéaire de commerce interdit en l'absence de projet depuis la modification du PLU depuis le 30 avril 2010 et qui est inchangée dans l'attente d'études complémentaires.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement institué de part et d'autre du Boulevard Coataudon, lors de la modification du PLU approuvée le 16 décembre 2008 est réduit.

Surface minimale de SHOB d'application de la servitude : 100 m²

Durée de la servitude : 5 ans à compter du 16 décembre 2008



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BREST METROPOLE OCEANE
COMMUNAUTE URBAINE**

**P.A.P.A. 3
Ty Menez à
Plougastel-Daoulas**

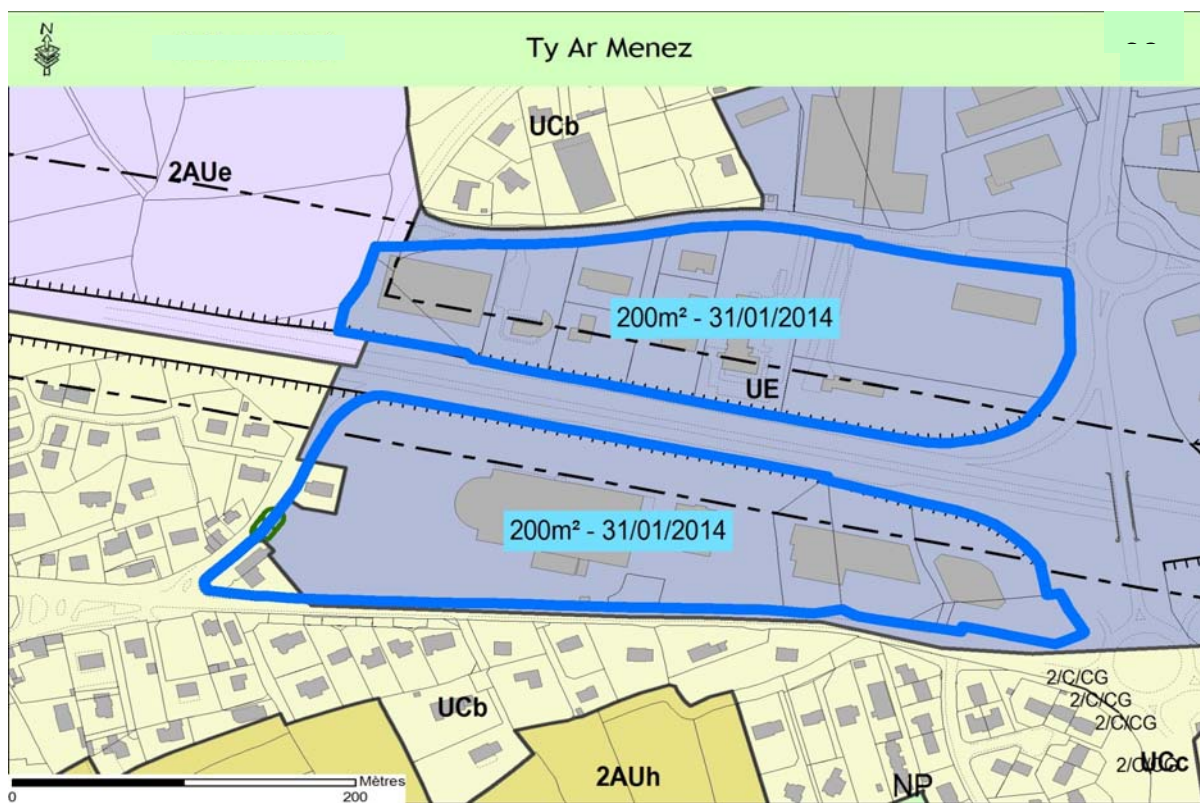
P.A.P.A. de Ty Ménez, à Plougastel-Daoulas – Le long de la RN 165, au niveau de la ZAC de Ty Ménez I et de la zone d'activités.

Le traitement des entrées de ville est inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane. L'entrée d'agglomération Sud par la RN165, en bordure de laquelle se situent d'un côté la ZAC de Ty Ménez I et de l'autre, une zone d'activités, est identifiée en tant que telle. Sur cette entrée d'agglomération, une réflexion globale doit être menée en vue de l'élaboration d'un projet d'ensemble qui devra définir une nouvelle cohérence urbaine en accompagnant la mutation des activités.

Ces aspects justifient la mise en place d'un périmètre d'attente de projet, conformément à l'article précité.

Surface minimale de SHOB d'application de la servitude :
200 m²

Durée de la servitude : 5 ans à compter du 16 décembre
2008



ZONE A URBANISER

LA ZONE AU correspond à un secteur à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Caractère de la zone :

La zone AU couvre des sites à caractère naturel peu ou non équipés et qui permettent, à terme, le développement de l'agglomération sous conditions de la définition et de la mise en œuvre d'un projet d'ensemble selon la nature de la zone AU (voir ci-dessous). Il s'agit de secteurs où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces sites. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

La zone AU comprend deux secteurs :

- **1AU** correspond à des secteurs où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie du secteur ont les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Le règlement et les orientations détaillées du PLU sur les sites concernés définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone,
 - **1AUa – 1AUca – 1AUcb** dominante habitat,
 - **1AUe – 1AUea** à dominante économie,
 - **1AUg** pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - **1AUI** pour les aires de camping/caravanage et les aires d'accueil des gens du voyage comprenant toutes les constructions d'accompagnement nécessaires (locaux communs, sanitaires, accueil...),
- **2AU** correspond à des secteurs dont l'affectation dominante est précisée où les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme,
 - **2AUh** à dominante habitat avec des services publics ou d'intérêt collectif,

- **2AUe** à dominante économie avec des services publics ou d'intérêt collectif,
- **2AUg** pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- **2AUI** pour les aires de camping/caravanage et les aires d'accueil des gens du voyage comprenant toutes les constructions d'accompagnement nécessaires (locaux communs, sanitaires, accueil...).

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur de la zone 2AU, le règlement de la zone limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE AU – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone AU.
2. En secteur 2AU, la création de nouvelles constructions autres que celles définies à l'article 2 de la zone AU.
3. Dans les couloirs de lignes électriques HT et THT actuelles et futures, les constructions à usage d'habitation, à l'exception des annexes indépendantes, sur une largeur de 30 m de part et d'autre des lignes électriques.
4. Dans le secteur Z1 :
 - les nouvelles installations industrielles ou artisanales,
 - les établissements recevant du public toutes catégories,
 - les nouvelles voies générant un trafic supérieur à 200 véhicules/jour,
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les nouvelles aires de stationnement,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs classées « grandes lignes ».
5. Dans le secteur Z2 :
 - les établissements recevant du public de la 1ère à la 4ème catégorie, sauf ceux admis à l'article 2,
 - les immeubles de grande hauteur, au sens de l'article R.122-2 du Code de la Construction,
 - les voies nouvelles générant un trafic supérieur à 2000 véhicules/jour,
 - les nouvelles aéroports,
 - les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs et classées « grandes lignes »,
 - les nouveaux parcs d'attraction, aires de jeux et de sport dès lors qu'ils sont ouverts au public.
6. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE AU – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En secteur 1AU, dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées, soit :
 - la compatibilité du projet de construction, ouvrage ou travaux avec les dispositions des

orientations d'aménagement prévues pour le secteur considéré,

- la desserte du site du projet par les réseaux.

- 1.1 Les constructions, ouvrages ou travaux sont ceux de la zone U correspondante, à titre d'exemple :

1AUCa → UCa

1AUe → UE

- 1.2 En secteur AUg

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif* dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement,
- les constructions à usage d'hébergement lié au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général (logements de fonction, gardiennage...),
- les constructions à usage de services, bureaux, activités liés au fonctionnement de la zone ainsi que les locaux de maintenance liés aux équipements autorisés dans la zone.

- 1.3 En secteur AUI, es terrains de camping et de caravanage, les aires d'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux des gens du voyage sous réserve :

- de l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone,
- de la réalisation de l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération.

2. En secteur 1AU, si les conditions définies ci-dessus ne sont pas réalisées et en secteur 2AU, sont admises sous conditions les utilisations du sol suivantes :

- 2.1 L'extension des constructions, à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette* totale, extension comprise.

- 2.2 L'extension des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation de la révision du PLU à condition qu'elle s'effectue à proximité de l'installation existante et qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité, à concurrence de 15 % maximum de la Surface Hors Œuvre Nette existante, ou de la Surface Hors Œuvre Brute pour les bâtiments agricoles.

- 2.3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

3. Dans le secteur Z1 :
- tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination ;
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
4. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
- les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5^{ème} catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,
 - les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE AU – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE AU – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

En zone 1AUI, les terrains de camping/caravanage, les aires d'accueil et les terrains familiaux doivent être équipés d'un système d'assainissement de capacité adapté au nombre de places et assurant le prétraitement, le traitement et l'infiltration des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur

au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE AU – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone 1AUa ou 1AUc, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « UA » ou « UC ».

ZONE AU – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg et AUI, les constructions doivent s'implanter :
 - soit en fonction des marges de recul* inscrites aux documents graphiques,
 - soit à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement* en l'absence de marge de recul.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

3. En zone 2AU, l'extension d'une construction existante peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

ZONE AU – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg, les constructions doivent être :
 - soit implantées en limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, sauf dans les cas de locaux de restauration ou d'activités,
 - soit implantées par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle à une distance au moins égale à 4 m.
3. En zone 1AUI, les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ou de fond de parcelle,
 - soit par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelles à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère de terrasse sans pouvoir être inférieure à 1,50m.
4. En zone 2AU, l'extension d'une construction existante peut être implantée en conservant un recul identique à l'existant.

ZONE AU – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg, les constructions non jointives, exception faite des saillies* traditionnelles, doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 4 m.
3. En zone 1AUI, il n'est pas fixé de règle.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE AU – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg et 1AUI, il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg, la hauteur des constructions n'est pas réglementée mais doit cependant s'articuler au tissu dans lequel elles s'insèrent en prenant en compte, au regard de leur environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, leur localisation, leur rôle structurant de l'espace urbain ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.
3. En zone 1AUI, la hauteur des constructions d'accompagnement (locaux communs, sanitaires, réceptions...) ne doit pas dépasser 5 m au faitage ou à l'acrotère de terrasse.

ZONE AU – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. La zone 1AUg se caractérise par la grande variété morphologique de constructions vouées à structurer l'espace.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

3. Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

4. Toitures

Tous les types de toiture sont autorisés sous réserve des dispositions ci-dessus.

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

5. Ravalement

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris à l'architecture de la construction et tenir compte du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

6. Clôture

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux s'harmonisent avec la construction principale et prennent en compte l'aspect et les dimensions des clôtures avoisinantes.

7. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

8. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

9. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieur sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

10. En zone 1AUI, seul l'article ci-dessus (9) relatif aux aires de stationnement s'applique.

ZONE AU – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.
2. En zone 1AUg, le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics existant à proximité. Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
3. En zone 1AUI, il sera exigé 1 place de stationnement par emplacement.

ZONE AU – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.

2. En zone 1AUg :

2.1 Espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres* environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la voie ou espace public, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

2.2 Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

3. En zone 1AUI

3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisantes.

3.2 Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Le règlement de l'article 2.2 ci-dessus s'applique à la zone 1AUI.

ZONE AU – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone 1AU, les règles applicables sont celles prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle AU et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de la zone concernée.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE AGRICOLE

LA ZONE A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à accueillir les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou à l'intérêt collectif.

Les bâtiments agricoles, dans la zone A, identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone A comprend également les secteurs :

- **Ac** situé sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles pouvant comprendre les constructions et installations afférentes (bâtiment d'exploitation pour lavage, détroquage, calibrage, emballage ainsi que des locaux de gestion...),
- **Ao** situé sur le domaine public maritime ou fluvial et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

ZONE A – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, forestière et aquacole.
2. La rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant, autres que ceux prévus à l'article 2 de ladite zone.
3. En secteurs Ac et Ao
 - toutes les constructions ou installations autres que terre-pleins, cales, bassins et ateliers aquacoles visés à l'article 2,
 - le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer ou aux activités de la mer.

ZONE A – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou aquacoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage du siège d'exploitation concerné ou en continuité avec un ensemble bâti existant, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2. En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de bureau, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
3. Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une exploitation agricole ou aquacole.

4. Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
5. La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
6. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, locaux pour accueil et sanitaires...) intégrés à leur environnement, à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve d'être intégrés dans leur environnement.
8. Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de la réglementation en vigueur, de ne pas compromettre l'exploitation agricole et d'être intégrés à leur environnement.
9. En secteur Ac :
 - les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non...) directement liés et nécessaires aux activités de la zone,
 - les locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune... sont limités à 10 % de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) des bâtiments d'exploitation avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de faible importance.
10. En secteur Ao, les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non)... directement liés et nécessaires aux activités de la zone.

ZONE A – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE A – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public, usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R 111.8 du Code de l'Urbanisme.

* Voir définition dans le « *lexique* » à la fin du règlement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé.

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE A – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2, non desservies par un réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent avoir une surface au minimum égale à 800 m² pour permettre la réalisation des ouvrages d'assainissement non collectif.

Dans les cas particuliers de réhabilitation et d'extension du bâti existant, l'implantation d'une filière compacte est possible. Dans ce cas, la surface du terrain peut être inférieure à 800 m² tout en réservant une surface strictement disponible pour l'implantation des ouvrages d'assainissement.

Il est à noter que les filières compactes ne sont autorisées que pour des habitations de 3 chambres maximum et non situées à proximité de zones à usages sensibles de l'eau.

Pour les constructions neuves, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter des distances minimales de 3 m par rapport aux limites de propriétés et de 5 m par rapport aux habitations, sauf impossibilité technique démontrée.

La surface réservée aux ouvrages d'assainissement non collectif doit être enherbée et dépourvue de toutes autres plantations et de zone de roulement.

ZONE A – ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les documents graphiques indiquent les marges de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 m par rapport à l'alignement*.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas où l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus doit se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit en retrait du recul existant avec une distance maximale de 2 m.

ZONE A – ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, ou en retrait.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas où l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus, doit être implantée soit en limite séparative latérale, soit en conservant un recul identique à l'existant, avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

ZONE A – ARTICLE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE A – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE A – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur* des constructions à usage d'habitation, destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire au

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

fonctionnement de l'exploitation agricole, est limitée à 9 m maximum au faitage ou 7 m maximum à l'acrotère.

2. La hauteur des constructions liées à l'activité agricole, aquacole, horticole et maraîchère est limitée à 15 m maximum au faitage.

L'extension d'une construction existante ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur actuelle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ZONE A – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation de l'harmonie des proportions de la construction initiale doit être respectée. En outre, les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

2. Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps.

3. Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

4. Les mouvements de terrain (déblais – remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

5. Ouvrages et équipements techniques

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matière première, d'énergie, d'informations par voie

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, pour des motifs techniques ou économiques dûment motivés, et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, une exception à la règle est possible.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne doivent s'intégrer dans l'environnement selon les critères suivants :

- la localisation,
- la hauteur et le volume,
- la teinte,
- l'impact sur les vues à préserver et sur le paysage.

6. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Pour les autres destinations :

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

ZONE A – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, afin de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et de délimiter les espaces de stockage ou les aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux, ni pour les parcs souterrains de stationnement.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

ZONE A – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONES NATURELLES

LA ZONE NE correspond à une zone naturelle ou de richesses naturelles.

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à l'exploitation des richesses naturelles existantes en raison de la valeur du sous-sol, notamment pour l'extraction de matériaux et les captages d'eau.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **NEa** secteur de carrières existantes ou à créer. L'organisation de ces carrières devra permettre en fin d'exploitation :
 - ou bien la remise en culture sur fond de carrière,
 - ou bien l'accueil d'équipements publics ou privés, d'activités sportives ou de loisirs de plein air, après réaménagement et plantation de l'ensemble des terrains d'extraction (ce réaménagement pourra se faire sous forme de remblaiement programmé et contrôlé à l'aide de matériaux inertes),
 - ou bien la remise en état des berges des plans d'eau et de leur profil pour les carrières en site alluvial,
- **NEb** secteur de protection des captages, traitement et stockage de l'eau. Y sont possibles les installations, équipements, constructions, occupations du sol nécessités par les différentes exploitations,
- **NEd** secteur réservé aux jardins familiaux ou partagés comprenant les constructions nécessaires pour entreposer les outils, les produits. Ces jardins familiaux pouvant également recevoir des sanitaires et des équipements complémentaires de loisirs de plein air,
- **NEe** secteur équipé ou non destiné à accueillir des activités sportives, culturelles, de loisirs, de tourisme à dominante plein air. Ce secteur permet une implantation des constructions et des installations pouvant notamment comprendre des vestiaires, des tribunes, des sanitaires, des locaux d'accueil, de bureaux, des salles de réunion, réception...,

- **NEh** secteur de hameaux, de groupements d'habitations, de constructions isolées existants en zone agricole. La restauration, la réhabilitation et l'extension des bâtiments y sont possibles sous certaines conditions, sans autoriser de nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes,
- **NEg** secteur composé par des hameaux anciens traditionnellement liés à une activité agricole qui représentent par leur caractère un patrimoine que l'on vise à perpétuer en l'adaptant à la mutation des usages. Ce secteur concerne uniquement la commune de Plougastel-Daoulas,
- **NEr** secteur réservé au remblaiement par des déchets inertes comprenant tous les équipements et installations nécessaires. L'objectif étant qu'en fin d'exploitation, ces sites soient remis en culture, plantés ou réaménagés à des fins de loisirs à dominante plein air.

ZONE NE – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, hormis celles strictement nécessaires à la zone et s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.
2. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux inertes, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public et sauf dans les zones NEr et NEa.
3. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.

ZONE NE – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. Dans le secteur NEa :
 - l'exploitation des carrières, comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations nécessaires (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), autorisée sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur,
 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage de l'exploitation,
 - les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation,
 - les limites d'exploitation de la carrière doivent respecter une distance minimale de 10 m des limites séparatives des propriétés voisines et des voies publiques ; cette marge d'isolement ainsi constituée devra être clôturée.
2. Dans le secteur NEb :
 - les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation du captage,
 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage des installations autorisées dans la zone,

- l'extension des constructions existantes pourra être autorisée suivant son affectation, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur,
- l'extension à hauteur de 15 % des bâtiments d'activité existants à condition qu'elle s'effectue à proximité de l'installation existante,
- l'extension des constructions à usage d'habitation sans création de logement nouveau dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette totale, extension comprise.

3. Dans le secteur Ned, les abris de jardin sont limités à 15 m² de surface hors œuvre brute* par terrain.

4. Dans le secteur NEe, les installations ou constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles, de loisirs et de tourisme à dominante plein air à condition d'être intégrées à leur environnement.

5. Dans le secteur NEg :
 - la restauration ou réhabilitation, l'extension de bâtiments anciens en vue de l'habitat, qu'il s'agisse d'habitations ou d'anciennes habitations devenues vacantes ou de bâtiments de ferme désaffectés et dont l'architecture participe de manière harmonieuse à la composition du hameau,
 - pour les hameaux de Kergueven, Keravil, Pen Ar Hoat, Runavot et La Roche, afin de respecter la composition du hameau, de nouvelles constructions à usage d'habitation seront autorisées dans les parcelles repérées dans les schémas d'organisation ci-après.

6. Dans le secteur NEh :
 - la transformation ou l'extension de locaux existants pour la réalisation de gîte d'étape, de ferme auberge, de gîte rural ou de chambre d'hôte, à concurrence de 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour l'ensemble de ces activités et sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole,
 - l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, y compris les annexes, sans création de logement nouveau, dans la limite de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette* totale, extension comprise, par unité foncière,
 - l'extension à hauteur de 15 % de la SHON* des constructions existantes, autres que l'habitation,
 - la restauration avec changement de destination dans les volumes existants, des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs présentant un intérêt patrimonial ou architectural, à l'exception des constructions précaires réalisées en bois aggloméré ou autre matériau de ce type et/ ou couverts en éverite, tôle...,

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

L'ensemble des travaux ci-dessus est autorisé sous réserve que la surface existante du bâtiment soit égale à 50 m² minimum et sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole,

- les piscines couvertes ou non sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation.

7. Dans le secteur NEr, la zone de remblai doit être close (haie doublée ou non d'un grillage, talus....).
8. Dans tous les secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être intégrées dans leur environnement.

ZONE NE – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

ZONE NE – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau collectif, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel des réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé.

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE NE – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur NEh : dans les cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination, les terrains doivent avoir une surface au minimum égale à 800 m² pour permettre la réalisation du système d'assainissement non collectif. En cas de division, chaque terrain doit avoir une surface minimum égale à 800 m².

Dans les cas particuliers de réhabilitation et d'extension du bâti existant sur des terrains de faible superficie, l'implantation d'une filière compacte est possible. Dans ce cas, la surface du terrain peut être inférieure à 800 m² tout en réservant une surface strictement disponible pour l'implantation du système d'assainissement.

Il est à noter que les filières compactes ne sont autorisées que pour des habitations de 3 chambres maximum et non situées à proximité de zones à usages sensibles de l'eau.

La surface réservée au système d'assainissement non collectif doit être enherbée et dépourvue de toute autre plantation et de zone de roulement.

ZONE NE – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions* doivent s'implanter selon les marges de recul* dès lors qu'elles sont inscrites aux documents graphiques.
2. En l'absence de marge de recul, les constructions peuvent s'aligner sur les constructions voisines ou observer un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement*.
3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant,
 - l'extension d'une construction protégée au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme peut se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit à une distance maximale de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,
 - la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire peut se faire en respectant les règles énoncées à l'article NE 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m, les balcons* dans la limite de 1 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE NE – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction* doit être implantée soit en limites séparatives latérales* ou de fond de parcelle*, soit à 3 m minimum de celles-ci, soit selon les marges de recul dès lors qu'elles figurent sur les documents graphiques.

ZONE NE – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

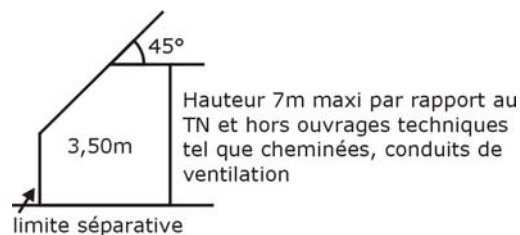
Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NE – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol* est limitée à 50 % de la surface du terrain*, support de l'opération, sauf en NEe ou elle est limitée à 40 %.
2. Elle peut être portée à 60 % pour permettre l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sur des terrains ayant une superficie inférieure ou égale à 300 m².
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ZONE NE – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur* des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage ou 7 m maximum à l'acrotère.
2. Dans la zone NEe, la hauteur des constructions, autres que celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif est limitée à 9 m.
3. Dans le secteur NEd, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse et celles des autres constructions autorisées dans la zone à 5 m au faîtage ou à l'acrotère de terrasse.
4. Les constructions annexes* isolées sur limites séparatives doivent s'inscrire dans le gabarit suivant ; la hauteur est limitée à 7 m.



5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
6. L'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut se faire en conservant la hauteur actuelle.

ZONE NE – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dans les secteurs NEh et NEg, le traitement architectural sera réalisé en fonction du cahier de recommandations architecturales et techniques joint au règlement.

2. Clôture

- 2.1 Les clôtures devront être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Dans tous les cas, sauf impossibilité technique démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Pour l'aspect de la clôture ou le choix des matériaux, on pourra utilement se référer au cahier de recommandations annexé au PLU.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut des clôtures sera de préférence droit,
- les redans seront privilégiés en cas de voirie en pente,
- les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Seront intégrés aux éléments maçonnés les accessoires tels que les coffrets EDF-GDF, les boîtes à lettres, voire les emplacements réservés aux containers à déchets.

Les murs de soutènement* doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

2.2 Dans tous les cas, sont interdits

- les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- les dispositifs à lames horizontales posées à clin,
- les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

2.3 Les clôtures sur domaine public ou en limites séparatives

Toute clôture ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf à en démontrer la nécessité.

En cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 m.

Les éléments végétaux seront favorisés :

Soit seuls :

- simples haies vives, doublées ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre noyé dans la haie,
- talus naturel ou artificiel.

Soit en s'accompagnant de :

- muret de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment,
- muret en agglomérés,
- panneaux d'aspect bois à lames ajourées, espacées d'au moins 2 cm,
Pour des raisons d'insertion paysagère, le linéaire de ces trois dispositifs sera limité afin d'alterner clôtures rigides et végétation.

ZONE NE – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement.
2. Pour les installations et établissements à caractère sportif, culturel, de loisirs, de tourisme, les normes pour véhicules automobiles sont les suivantes : Capacité d'accueil (définie par la commission de sécurité) x 0,12.
3. Pour les jardins familiaux, il est exigé des aires de stationnement correspondant au tiers des lots créés.
4. Pour les bureaux et établissements industriels et artisanaux, il est exigé 2,6 places de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette* totale.

ZONE NE – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

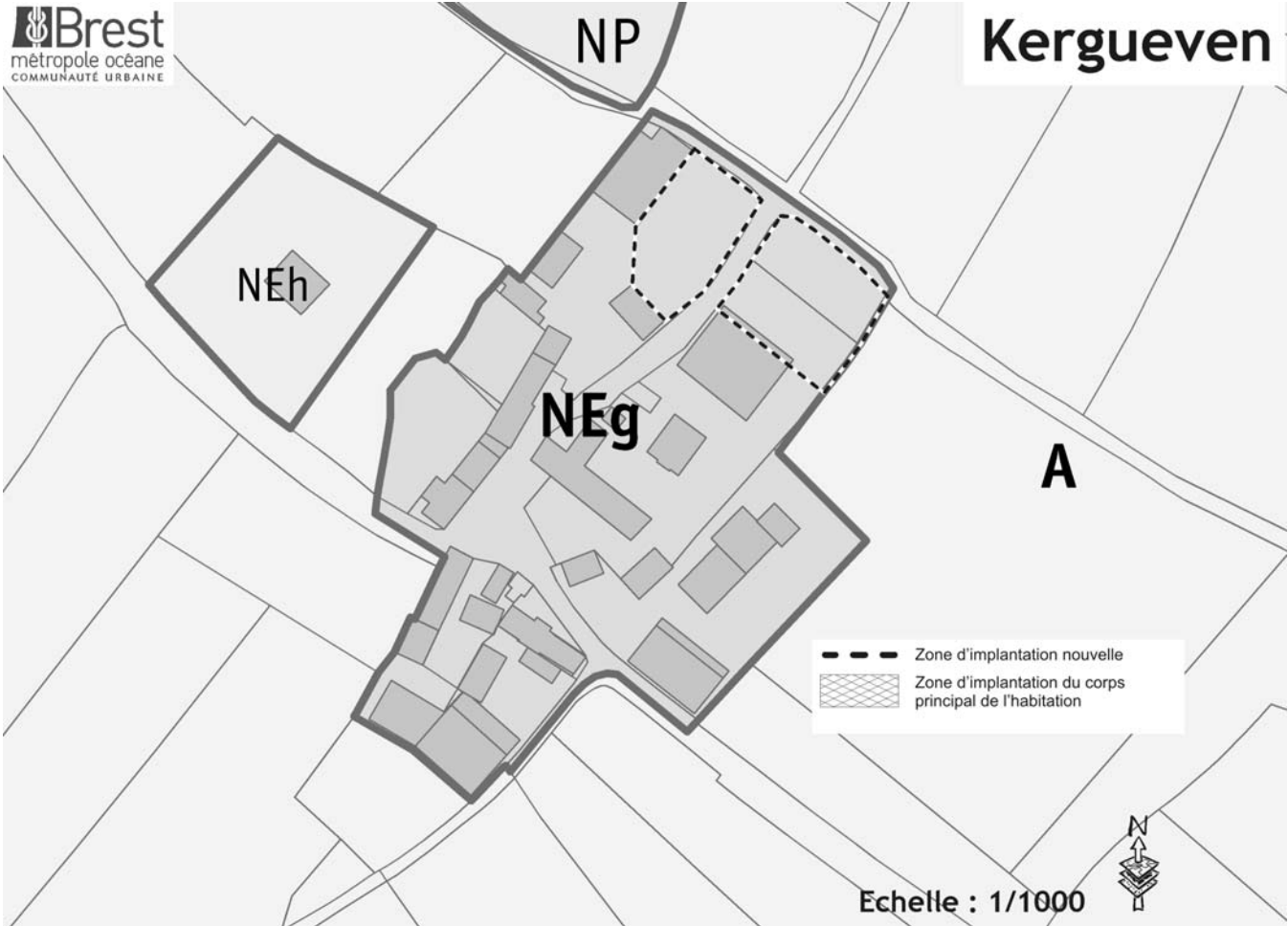
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

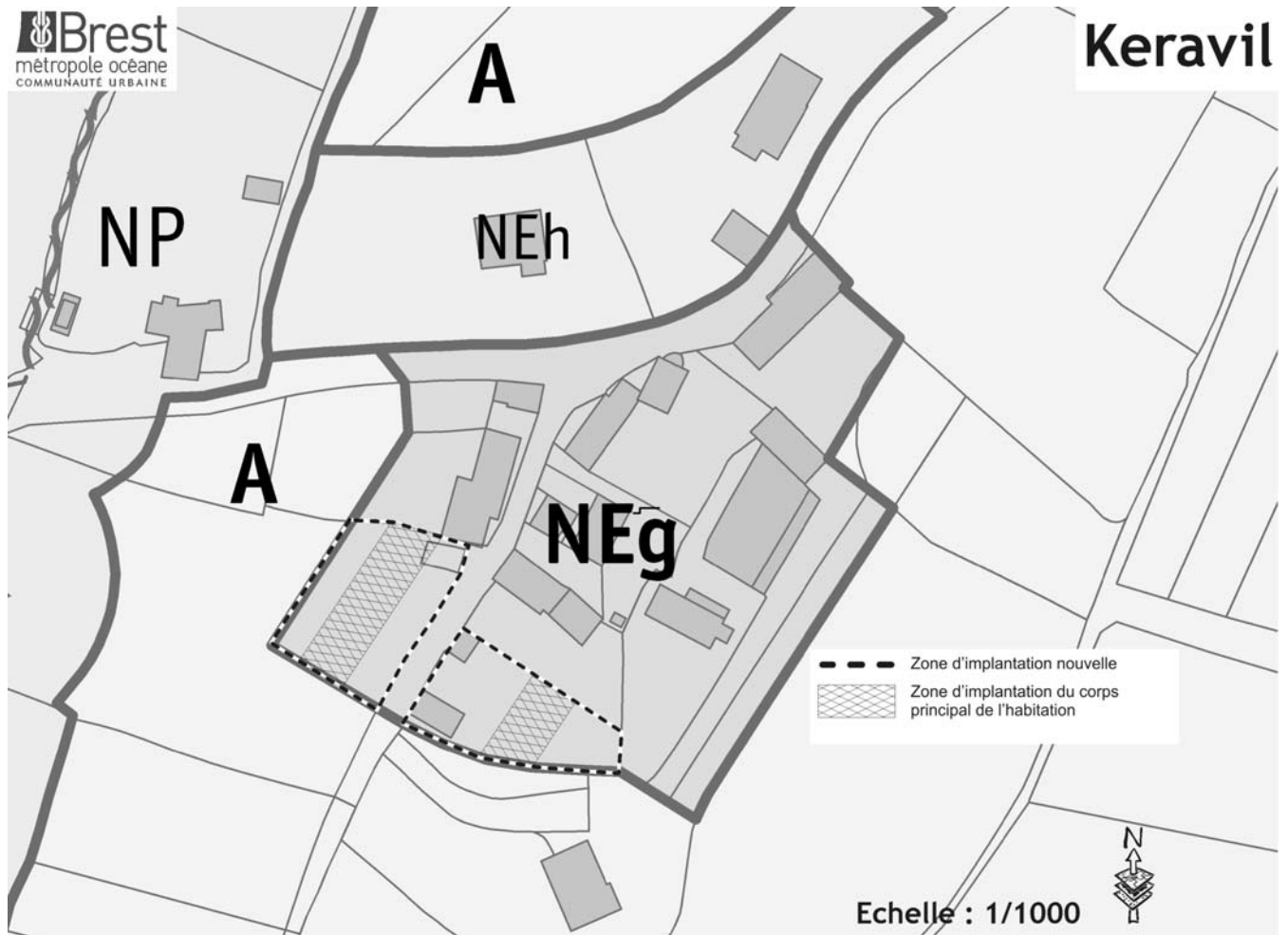
ZONE NE – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

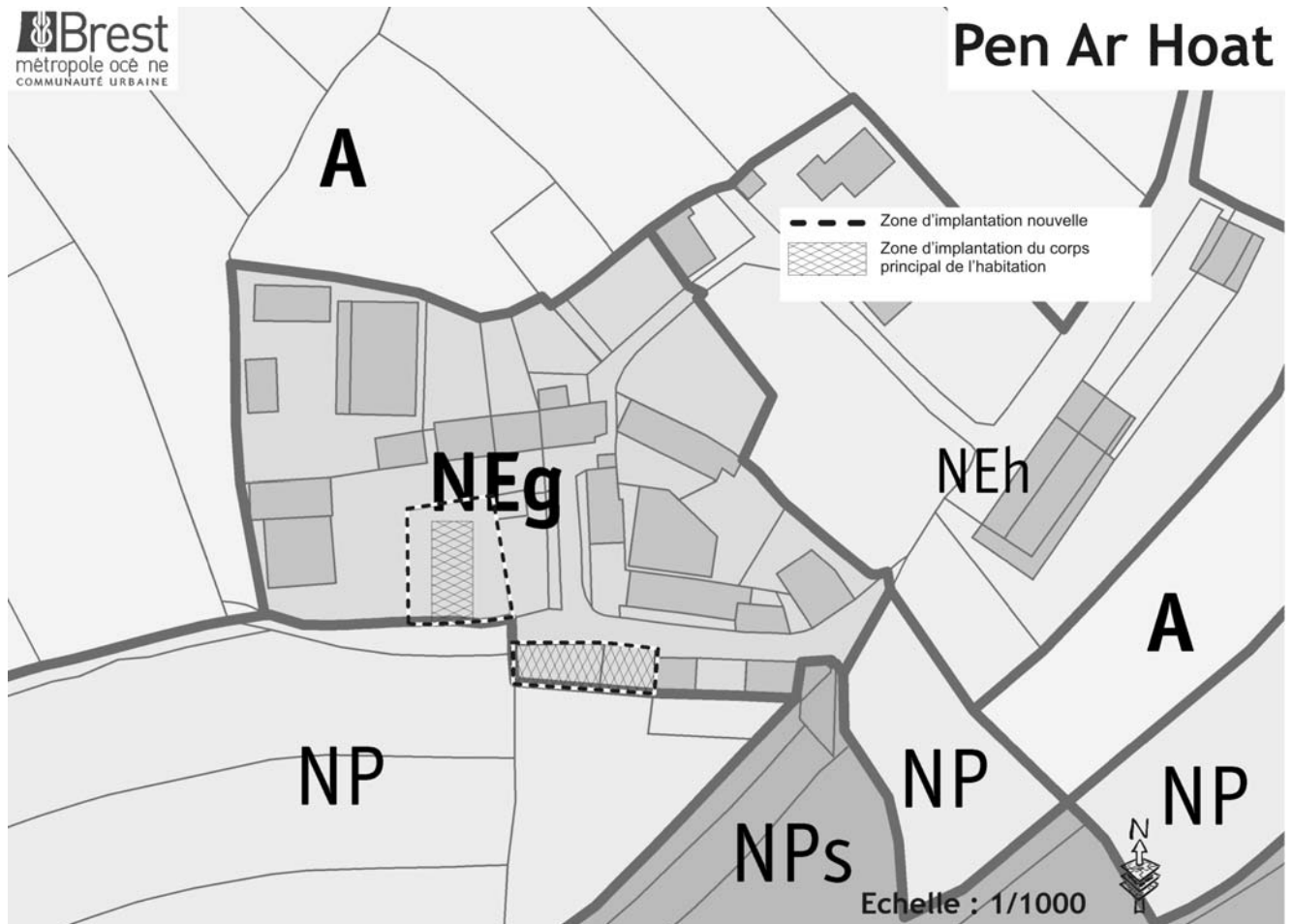
Il n'est pas fixé de règles.

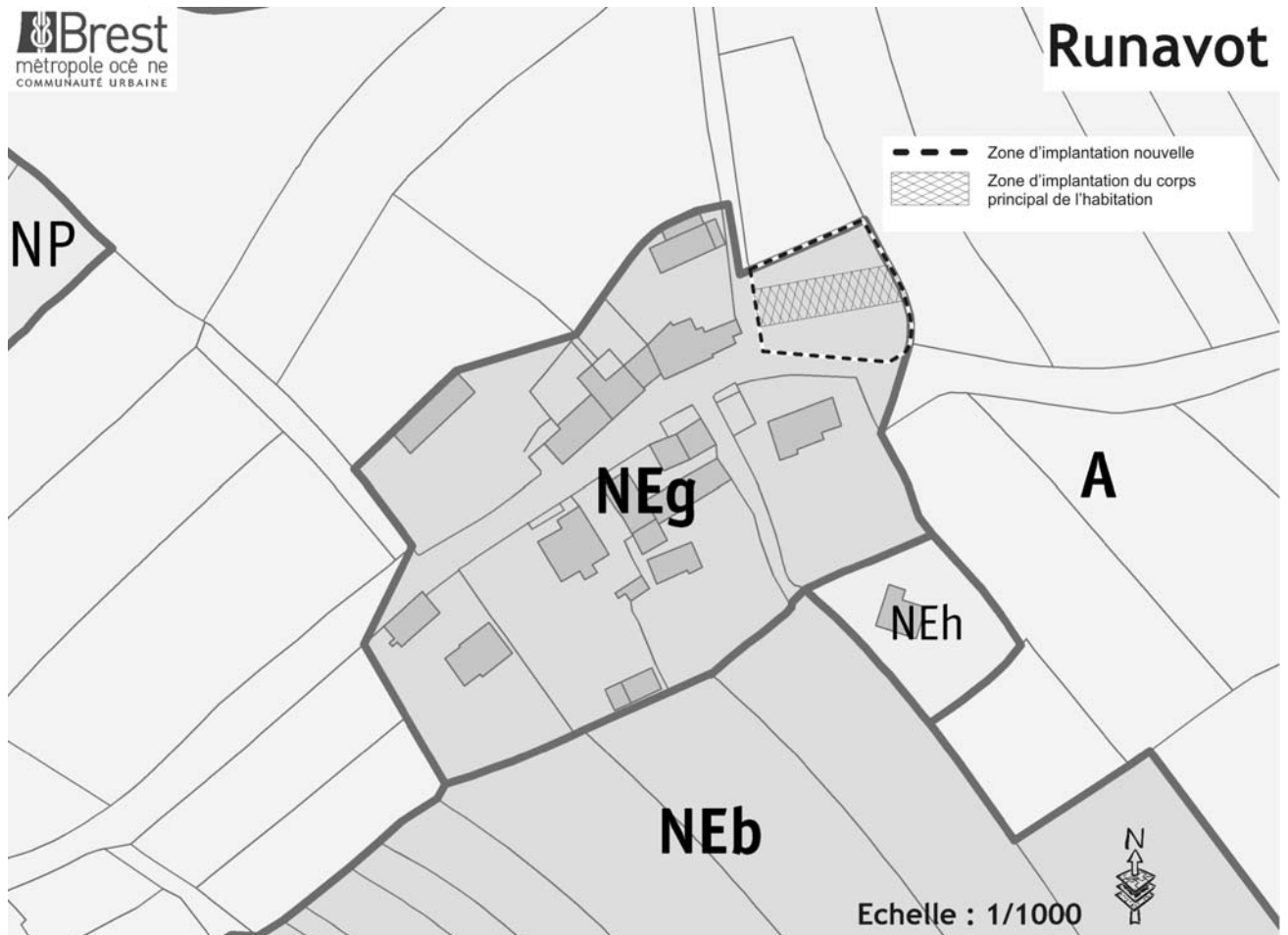
* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

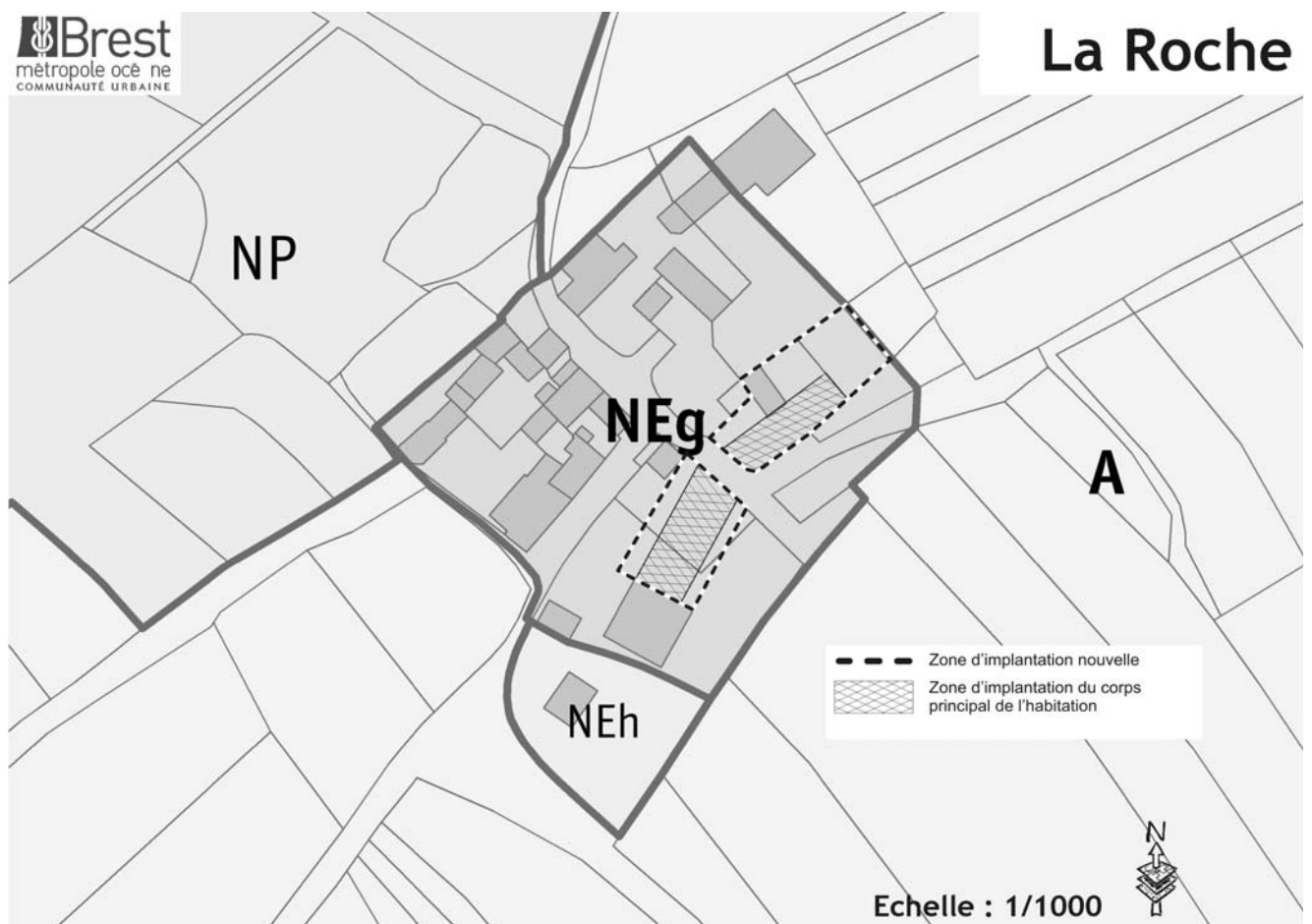
DOCUMENTS GRAPHIQUES NEg

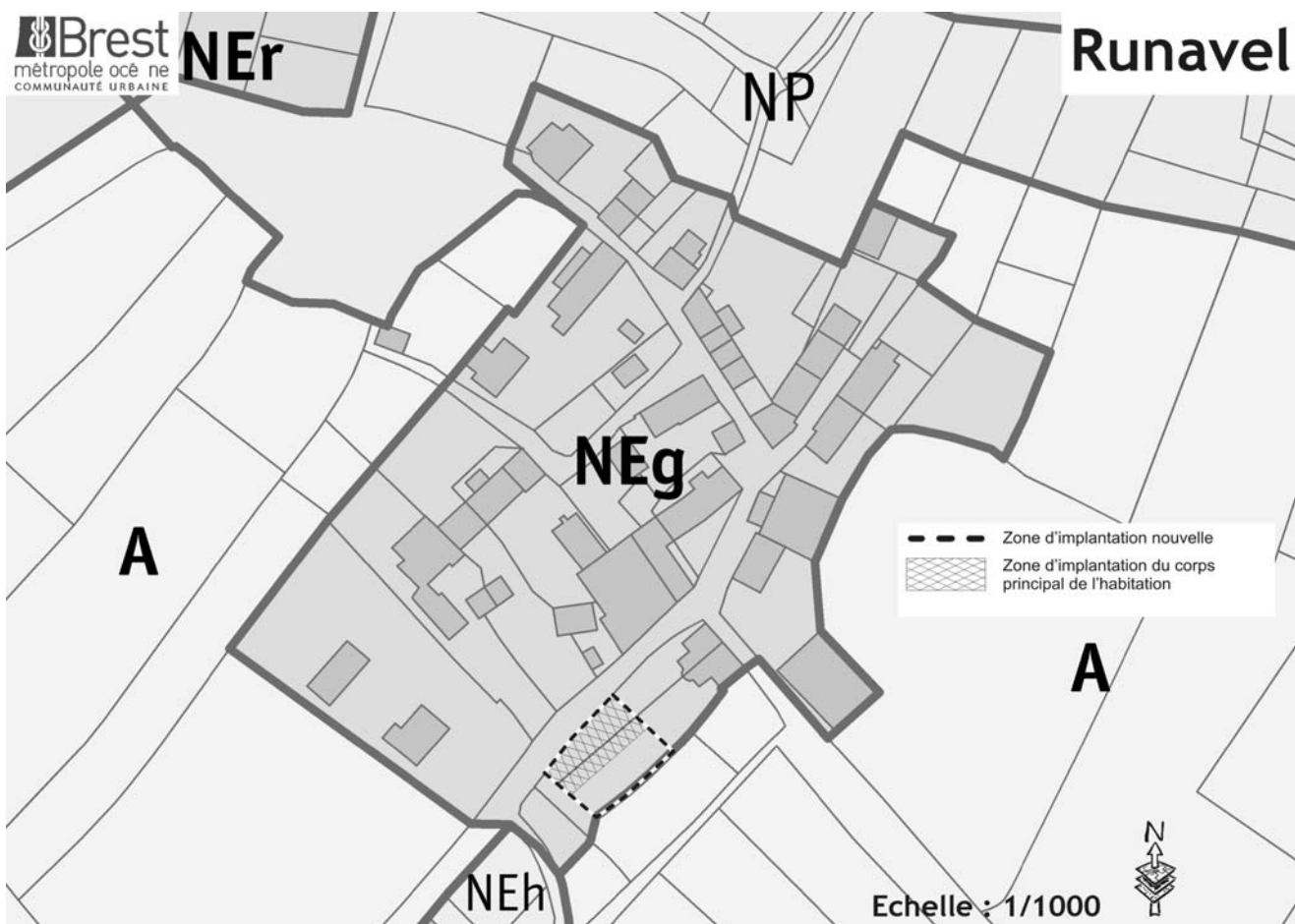












LA ZONE NP correspond à une zone naturelle fortement protégée.

Caractère de la zone :

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger, soit en raison 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'espace naturel.

Cette zone concerne aussi le domaine public maritime.

La vocation de cette zone est donc celle d'un espace non urbanisable et non constructible, sauf exception explicitée ci-après. La pérennité de la zone étant assurée, il est à noter que les activités agricoles et d'élevage, hors constructions, y sont possibles, sous réserve du respect du site. L'exploitation normale ainsi que l'entretien des espaces végétaux et des boisements, en particulier sur les talus, y sont autorisés.

Sept zones ont été identifiées :

- NP recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger,
- NPa concerne les anciennes carrières désaffectées,
- NPc concerne le secteur maritime de mouillage, comprenant tous les dispositifs appropriés pour le mouillage des bateaux, les ouvrages d'accès à la mer, les installations de stockage des prames et annexes, les dispositifs de signalisation et de balisage...
- NPh correspond aux zones humides. Ce secteur permet une implantation des équipements légers d'accueil du public dont la nature, l'importance ou le mode de fréquentation ne modifie pas le caractère naturel de la zone. Y sont aussi autorisés des travaux ou aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques,
- NPF regroupe les parcs privés et des terrains déjà bâtis d'au minimum 2.000 m²,
- NPI concerne les parcs et jardins ouverts où à ouvrir à terme au public, ce secteur permet la réalisation des aménagements en plein air en vue de l'agrément du public ainsi que l'installation limitée des sanitaires, vestiaires, locaux d'information et

d'exposition, édifices ludiques pour les enfants, pataugeoire, locaux de gardiennage, abris...

- NPs correspond aux espaces remarquables identifiés au titre du L.146-6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la loi littoral.

Un indice concernant les périmètres SEVESO et les polygones d'isolement autour des installations industrielles à risques est rajouté aux secteurs concernés dans la zone :

Z1 zone de protection rapprochée

Z2 zone de protection éloignée

Z3 zone de protection complémentaire pour les établissements Cargill

Dans ces zones, en application de la directive 82/501/CEE, dite « SEVESO », il est appliqué une maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à risques.

ZONE NP – ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions autres que celles affectées au gardiennage ou autres que celles autorisées sous condition dans le secteur NPh.
2. L'édification de constructions à usage de commerce, de bureaux.
3. Les installations et constructions agricoles, artisanales ou industrielles sauf les activités utilisant les moulins à eau.
4. Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux inertes non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway et d'aires de stationnement ouvertes au public. Ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux zones NPh et NPs.
5. Le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sauf ceux admis à l'article 2.
6. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning. En outre, le stationnement des caravanes est interdit qu'elle qu'en soit la durée, suivant les dispositions des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme.
7. La création d'antennes sur supports.
8. Dans le secteur Z3 des établissements Cargill, les nouveaux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) difficilement évacuables : hôpitaux, maisons de retraite médicalisées ou non...

ZONE NP – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. En secteurs NP, NPh, NPI, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif,

- l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et sous réserve de compatibilité avec les équipements sans création de nouveau logement, dans la limite de 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette totale, extension comprise, par unité foncière,
- l'extension à hauteur de 15 % des bâtiments d'activité existants à condition qu'elle s'effectue à proximité de l'installation existante et qu'elle soit intégrée à l'environnement,
- la restauration avec changement de destination dans les volumes existants, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2. Dans le secteur NPh :

- la restauration avec changement de destination dans les volumes existants, sous réserve de ne pas porter atteinte au site, des bâtiments désaffectés présentant un intérêt patrimonial,
- l'extension des constructions existantes dans une limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante, sous réserve que celle-ci soit en continuité du bâti existant.

3. Dans le secteur NPs, en application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par

- la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures lacustres ou marines, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement,
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement,
- les aménagements (y compris hydrauliques) nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêches et cultures marines ou lacustres, conchylicoles (y compris sur le Domaine Public Maritime), pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre brute au sens de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 m² liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la

localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques,

- en application du 3ème alinéa de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 précisées par le décret 85-453 du 23 avril 1985, les mesures de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, aires naturelles de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R.442-2-b du code de l'urbanisme, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
4. Dans le secteur NP-Z1 :
- tous les travaux ou aménagements dans la mesure où leur réalisation aboutira à une amélioration significative de la sécurité des installations existantes : démolitions-reconstructions, création de locaux de gardiennage, clôtures, etc...,
 - l'aménagement et l'extension des activités industrielles ou artisanales existantes, dans la limite de 30 % de la SHON existante (la somme des extensions ne pouvant dépasser cette limite), sous réserve de ne pas générer une densité d'effectif supérieure à 30 personnes à l'hectare et dans la mesure où ces aménagements ou extensions n'augmentent pas les risques potentiels de la zone. Les travaux devront prévoir des mesures compensatoires ou constructives adaptées aux risques (surpression et effet thermique), proportionnées à leur nature et à leur importance,
 - l'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, avec éventuellement changement de destination,
 - les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de Surface Hors Œuvre Nette ; la somme des extensions autorisées ne pouvant dépasser ce seuil,
 - les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie...
5. Dans le secteur Z2, les constructions et installations admises dans la zone, sous réserve des conditions ci-dessous pour les constructions citées :
- les établissements recevant du public (ERP) non difficilement évacuables de 5ème catégorie, sous réserve de prévoir des mesures de construction adaptées aux risques,
 - dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, la reconstruction des ERP préexistants et la construction des établissements recevant du public répondant aux besoins de fonctionnement du quartier (services publics, commerces, services à la population,...) est autorisée, sous

réserve de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques,

- les extensions des ERP existants, sous réserve de rester dans la catégorie initiale et de prévoir des mesures constructives adaptées aux risques.

ZONE NP – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur un fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

1. Accès

Les caractéristiques des accès* doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 m. Dans l'éventualité où une desserte incendie s'avère nécessaire en arrière des immeubles considérés, la hauteur minimum sous porche est de 3,50 m.

La disposition du précédent paragraphe n'est pas applicable en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques de la voie* doivent être dimensionnées pour tenir compte de l'opération desservie avec une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles à double sens de circulation doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5,00 m. Pour les voies à sens unique la largeur minimale est de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

ZONE NP – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction* nouvelle desservie par le réseau public à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R 111.8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'exonération de raccordement ou de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif, conforme aux exigences des règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

2.2 Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel. L'évacuation des eaux industrielles ou d'origine hospitalière dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme aux normes de rejet.

Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

2.3 Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Le débit de fuite autorisé est de 3 litres/seconde/hectare. Pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, le débit de fuite est fixé à 3 litres/seconde. Dans tous les cas, le débit doit être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

Les ouvrages doivent être équipés d'un trop-plein qui aboutit vers un exutoire de capacité suffisante.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion

quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle est interdite.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public)

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pour les réseaux de télécommunication et de télédiffusion, tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

ZONE NP – ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les documents graphiques indiquent les marges minimales de recul* par rapport aux voies* et emprises publiques.
2. En l'absence de marge de recul, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement*.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

3. Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant,
- l'extension d'une construction protégée au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme peut se faire soit en conservant un recul identique à l'existant, soit à une distance maximale de plus ou moins 2 m par rapport au recul existant,
- la construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire peut se faire en respectant la règle énoncée à l'article NE 6-2 avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements*, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m et les sas d'entrée, dans la limite de 1,50 m de profondeur, ne sont pas pris en compte dans la marge de recul.

ZONE NP – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives, soit à 3 m minimum de celles-ci.

ZONE NP – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

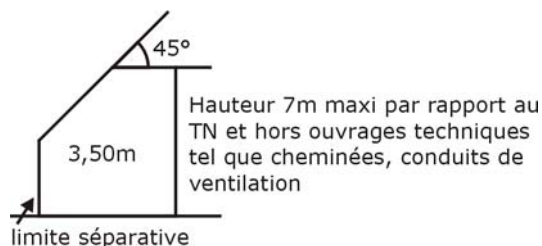
ZONE NP – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant la hauteur actuelle.

Les constructions annexes* autorisées sur limites séparatives latérales ou de fond de parcelles* doivent respecter le gabarit ci-après ; la hauteur est limitée à 7 m.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP – ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES, ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER

1. Espaces libres et plantations

Toute réalisation d'aires de stationnement doit faire l'objet d'un plan d'aménagement à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

2. Espaces boisés classés et éléments d'intérêt paysager

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés* repérés aux documents graphiques doivent être préservés. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les éléments d'intérêt paysager* localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

* Voir définition dans le « lexique » à la fin du règlement

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

ZONE NP – ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.

LEXIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

ACROTERE

L'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

AUVENT

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur.

BALCON

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8 par le règlement, le balcon ne doit dépasser de plus de 1 m le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle, limite latérale), si le balcon dépasse de plus de 1 m le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

BOW-WINDOW

Baie ou ensemble de baies superposées en saillies.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie totale du terrain sur lequel il s'implante.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur le terrain.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres : les remises, les abris de jardins, les garages, les locaux vélos, les piscines ... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;

- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE

État de deux choses qui se touchent.

CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Constructions destinées à l'habitation

Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris, logements de gardien, chambres de services, logement de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés données en location...

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Il s'agit notamment des hôtels, résidences services comportant des locaux et services communs de type hôtelier, foyers résidences de personnes âgées, ou étudiants...

Constructions destinées aux bureaux

Il s'agit d'espace où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale,)

Constructions destinées aux commerces

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces, bars, restaurants...)

Constructions destinées à l'artisanat

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP

Constructions destinées à l'industrie

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie

Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée. Une surface destinée au stockage de marchandise supérieur à 10 % de la SHON totale d'une opération mixte peut être considérée comme entrepôt.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Ce sont notamment les équipements de culture, de loisirs, sportifs, des établissements d'enseignement et établissements hospitaliers et cliniques

Le local accessoire d'un bâtiment est réputé avoir la même destination que le local principal.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

EMPLACEMENT RESERVE

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

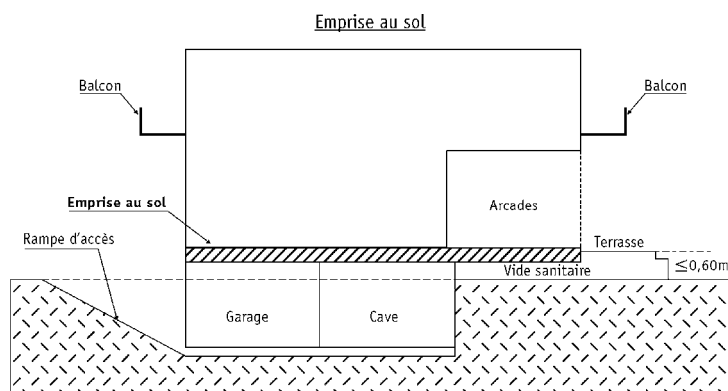
Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, comme indiqué dans le croquis ci-joint. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

1. les terrasses inférieures à 0,60 m par rapport au terrain naturel,
2. les balcons,
3. les rampes d'accès telles que dessinées sur le croquis,
4. les piscines non couvertes



ENCORBELLEMENT

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : loggias, corniches, balcons... sont des éléments d'encorbellement.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

ESPACE TAMPON

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace est planté formant ainsi un écran végétal.

FAITAGE

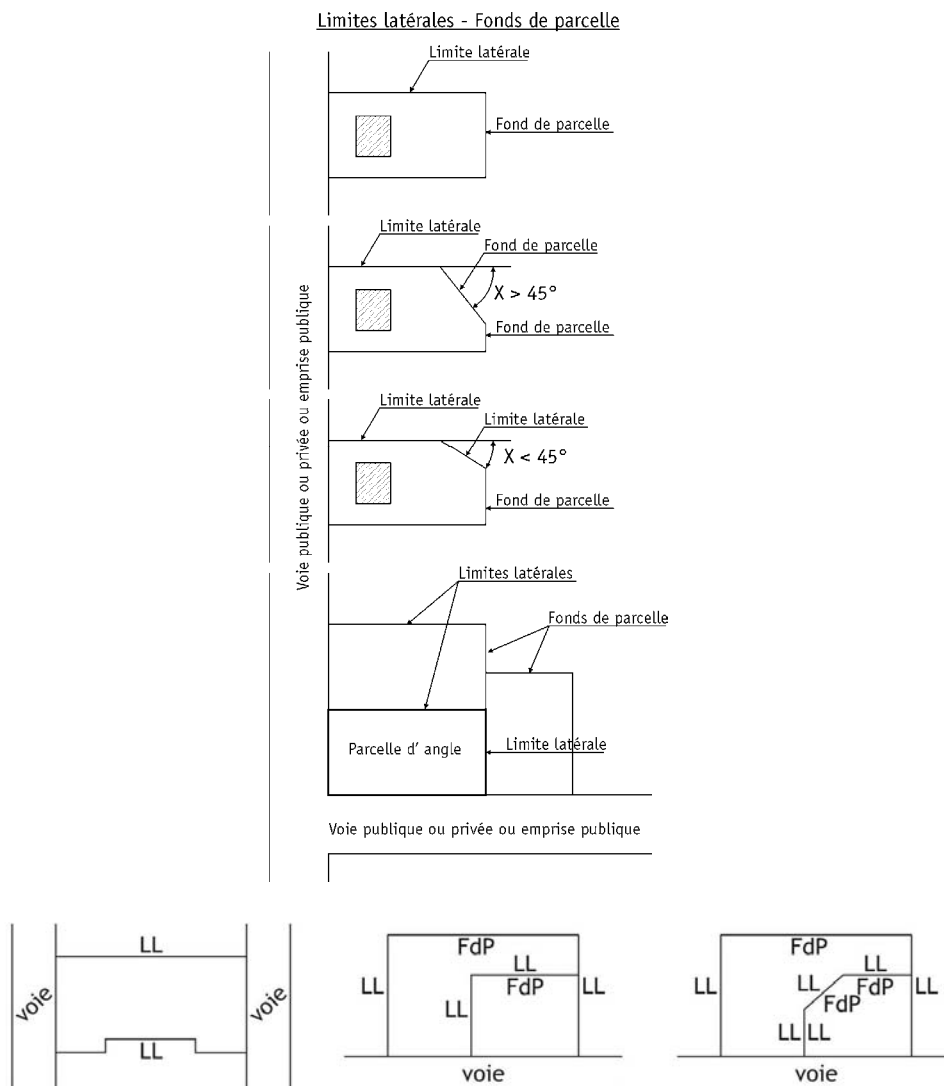
Ligne supérieure d'une toiture quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.



LL : Limite latérale.

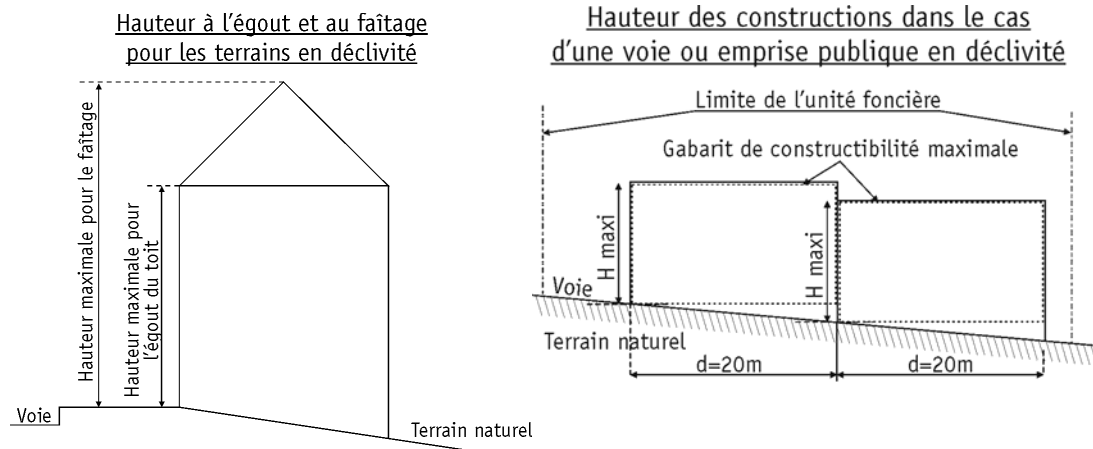
FdP : Fond de parcelle

HAUTEUR

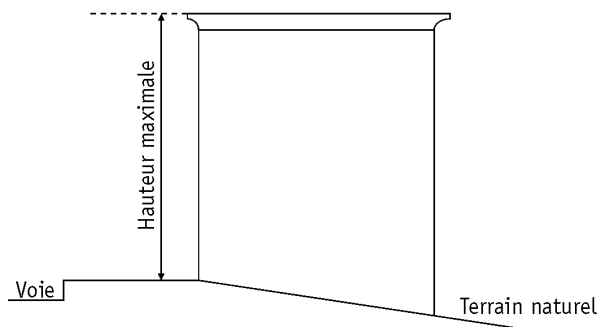
Suivant les zones, la hauteur se mesure soit à l'égout du toit où à l'acrotère de terrasse, soit au faîtage où à l'acrotère de terrasse, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en déclivité, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction par séquence de 20 m et pour le secteur UAp1, la séquence sera de 12 m. La façade de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

Dans le cas d'un terrain en déclivité, la hauteur par rapport aux limites séparatives latérales ou fond de parcelle (et, le cas échéant le nombre de niveaux) est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction par séquence de 20 m.

Pour les constructions en monopente, la hauteur est calculée soit à l'égout de toiture, soit au faîtage en fonction de la pente de la toiture.



Hauteur à l'acrotère de la terrasse pour les terrains en déclivité



LOGEMENT

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOGEMENTS A COUT ABORDABLE :

Définis par les délibérations du Conseil de Communauté du 8 février 2008 et 29 janvier 2010 et du Bureau de Communauté du 27 février 2009, les logements à coûts abordables sont composés de logements locatifs sociaux et de logements en accession :

- Les logements locatifs sociaux sont ceux qui bénéficient d'un financement public de type « PLUS » et « PLAI ».
- Les logements en accession à coût abordable sont destinés à des ménages aux revenus modestes et intermédiaires dont les ressources équivalent au maximum au plafond de ressources de type « Prêt à taux Zéro ». Ils peuvent comporter une proportion de logements destinés à de l'accession sociale aidée (subvention de la collectivité) pour des ménages primo-accédants. La collectivité a fixé en 2008, après concertation avec les professionnels de l'immobilier, les critères des logements à coût abordable en général, et les conditions d'éligibilité au versement de l'aide à l'accession sociale en particulier.

Chaque année, une ou plusieurs nouvelles délibérations actualisent si nécessaire ces critères, après concertation avec les professionnels de l'habitat.

MARGE DE RECUl PORTEE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

MARQUISE

Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron....

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Un immeuble de six étages (R+6) a sept niveaux, le rez-de-chaussée est le niveau 0. Un comble aménageable compte dans le nombre de niveaux autorisés, un Dupleix compte pour 2 niveaux.

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction émergeant de plus de 1,50 m par rapport à la côte la plus basse du sol naturel.

SAILLIES TRADITIONNELLES

Éléments, corps d'ouvrage, éléments d'architecture qui en avant du mur de la façade : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises...

SOUS-SOL

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc...

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade et au niveau supérieur du chantier.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Elle correspond à la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau d'une construction, déduction faite notamment :

- des combles et sous-sols non aménageables,
- des surfaces de toitures, balcons, passage couvert du rez-de-chaussée.

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L.123.2.c ou L.123.3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

VOIES NOUVELLES EN IMPASSE

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.

