

SOUS-CHAPITRE 2 : LE SECTEUR 1AUy

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est joint en annexe du P.L.U. Les pétitionnaires devront s'y référer pour tout projet.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUy1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, entrepôts, équipements publics et installations classées et notamment :

- Les habitations, y compris les logements de fonction.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping caravaning.
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des études de prospection.
- Dans les marges de recul définies par rapport aux routes départementales :
 - Les dépôts inesthétiques (ordures, gravats, épaves de voitures...),
 - Les aires de stationnement et d'exposition.

Afin de pérenniser et de renforcer l'activité commerciale dans les bourgs voisins de Pommerit-Jaudy et la Roche Derrien, sont interdits en zone 1AUy les magasins réunissant les trois caractéristiques suivantes :

- Magasins de commerce de détail définis par la nomenclature N.A.F. de 2008, aux groupes 47.1 à 47.7 (listé en annexe 2 du règlement).
- Magasins dont la surface de vente est inférieure à 200 m²
- Magasins dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée à la desserte ou à l'encombrement des produits vendus.

Par dérogation à la vocation des espaces d'activités, il sera autorisé à une entreprise de production d'ouvrir un espace de vente de détail sur le site n'excédant pas 200 m².

Article 1AUy2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
 Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.
 Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD pourra être interdite ou limitée.

Article 1AUy4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le futur réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AUy13. Seules des

dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la ROCHE DERRIEN a permis la réalisation d'un bassin de rétention recevant les eaux pluviales de la zone d'activité communautaire de Kerverzot en plus d'une partie du réseau pluvial du bourg de la Roche-Derrien. Le bassin d'un volume de 3300 m³ pour un débit de fuite de 200L/s, est prévu pour assurer uniquement la régulation des eaux pluviales de la partie Nord de la zone 1AUy. Les eaux pluviales de la partie Nord de la zone seront dirigées vers ce bassin de rétention.

Les projets d'urbanisation sur la partie Sud devront prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial : la configuration topographique du secteur rend difficile la mise en place d'une mesure compensatoire unique. Des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative).

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

Enfin, pour éviter une pollution des eaux de ruissellement pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m², il est recommandé que les eaux de ruissellement fassent l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

▪ **RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

▪ **ORDURES MENAGERES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Article 1AUy6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en tenant compte des implantations des constructions voisines et avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Les constructions ou installations (parkings, aires de stockage, éléments publicitaires, installations techniques, aires d'exposition, etc.) sont interdites dans une bande de 25 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6 et de 15m de l'axe de côte de Bellevue.

Les constructions devront s'orienter suivant les orientations d'aménagement figurant au dossier de P.L.U. (paragraphe 2.8)

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 réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageur, etc.) pour des motifs de sécurité ou de bon fonctionnement de l'ouvrage,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension de construction

existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.

Article 1AUy7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 1AUy10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut excéder 12 m au faîtage.
2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

Article 1AUy11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect, de volumes et de matériaux.

Volumétrie

Les constructions seront d'une volumétrie simple.

La fragmentation d'un volume restant trop important est souhaitée.

Matériaux

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

Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Colorimétrie

Les surfaces de teintes vives, bigarrées et/ou fortement contrastées sur les plans de façades ou de toitures sont interdites ;

Les pans de murs ou de toiture brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

Les enseignes et les pré-enseignes

Les enseignes devront s'inscrire dans le gabarit des bâtiments et ne pas dépasser 1/4 de la hauteur de celui-ci.

Elles sont limitées à une par façade sur voie.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les totems sont interdits (dans la mesure où la communauté de communes prévoit déjà un dispositif d'identification des entreprises).

Les clôtures

Les talus et linéaires d'arbres existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Toutefois, lorsque l'abattage sera rendu nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'une valeur équivalente.

Il n'est pas obligatoire de clôturer les parcelles et il est même recommandé de ne pas le faire dans le recul de 25 mètres compté depuis l'axe de la RD n°6.

Les clôtures nouvelles ne devront pas excéder 1,80m de hauteur et doivent répondre à l'un des 2 types suivants :

- Grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur, de même nature et de teinte gris sombre,

- Haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères (voir liste en annexe), Dans le cas où les deux types sont combinés, la haie doit se trouver en arrière-plan du grillage. Pour les lots au sud de la voie communautaire, la clôture qui donne sur cette voie doit être constituée d'une haie libre (voir liste en annexe). Les haies et talus existants pourront être doublés côté parcelle d'un grillage. Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages.

Article 1AUy12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier et peut être mutualisé entre plusieurs entreprises.

Les aires de stationnement doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux stabilisés ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Cependant, pour éviter une pollution des eaux de ruissellement pour les aires de stationnement de plus de 10 véhicules et/ou des aires de stockage ou de travail de plus de 100 m², il est recommandé que les eaux de ruissellement fassent l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau ou le milieu naturel (décanteur, dégraisseur,...).

Article 1AUy13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La marge de recul sur la RD 6 doit faire l'objet d'un traitement paysager de type prairie naturelle émaillée d'arbres de type chêne pédonculé, châtaignier ou hêtres implantés à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite du bord de la chaussée de la RD 6. En façade sur la côte de Bellevue, un talus planté d'essences bocagères sera aménagé.

Les aires de stockage, d'exposition et de stationnement sont interdites dans les marges de recul fixées depuis la RD 6 et la côte de Bellevue.

D'une façon générale, les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

Les plantations nouvelles devront exclusivement employer des essences bocagères (voir liste en annexe 1).

Les haies et talus existants ou créés ne devront en aucun cas être bâchés. Il est recommandé d'utiliser des paillasses naturels pour les nouvelles plantations (feutres biodégradables, mulch, paille de blé, etc.)

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. : en zone 1AUy, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement, à concurrence d'au moins 30% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.