

GUINGAMP-PAIMPOL
AGGLOMÉRATION

COMMUNE DE PLOUISY

Guingamp
Paimpol
AGGLOMÉRATION

PROJET D'EXTENSION DU PÔLE ADULTE DE GUINGAMP



DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. DE PLOUISY

RÈGLEMENT LITTÉRAL

SEPTEMBRE 2018

TITRE 1

-

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre IIIb – Règlement applicable aux zones Uhe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Uhe correspond aux activités de l'Esatco à Pen Duo Bihan (secteur bâti accueillant de nouvelles constructions en milieu agricole ou naturel).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles ~~L 441-1~~ L.421-4 et ~~R 441-1~~ R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- ~~- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,~~
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article ~~L 430-1~~ R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article ~~L.130-1~~ L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article ~~L.130-1~~ L.113-2 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE Uhe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,

ARTICLE Uhe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les nouvelles constructions nécessaires au fonctionnement de l'Esatco
- l'extension mesurée des constructions existantes
- les affouillements ou exhaussements liés à la construction de bâtiment, à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,

ARTICLE Uhe 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Uhe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

Un traitement préalable d'effluents pourra être imposé pour les établissements d'activités.

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uhe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Uhe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., elles doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- ou à un minimum de 3 mètres en retrait dudit alignement.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Uhe 2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Uhe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et **ouvrages** techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Uhe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uhe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder R+1 (Rez de chaussée + 1 niveau).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

ARTICLE Uhe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

■ Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

Commune de Plouisy

Plan Local d'Urbanisme

De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

Choix entre :

- murs en moellons apparents
- haie vive entretenue composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage
- mur bahut de 1 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- clôtures en bois
- grillage doublé ou non de haie vive entretenue

ARTICLE Uhe 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uhe 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et notamment les marges de recul par rapport sur limites séparatives et en fond de parcelle doivent être aménagés en espaces verts comportant des plantations d'arbres ou d'essences arbustives.

ARTICLE Uhe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé