

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUca

#### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **1AUca du terrain de football** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat.

Elle s'inscrit dans le tissu urbain existant du centre bourg d'ARGOL qui impose des prescriptions particulières (densité, mitoyenneté...) afin de respecter la typologie urbaine de centre bourg

## Article 1AUca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les activités non autorisées à l'article UC2 et notamment :

1. La création d'installations agricoles.
2. Les lotissements industriels.
3. Les installations classées ou non, y compris les entrepôts et activités artisanales qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
4. Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de 3 mois.
5. La création de campings, parc résidentiel de loisirs.
6. L'ouverture de toute mine ou carrière.
7. Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation.

## Article 1AUca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

### A - Rappels :

1. L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

### B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

1. Les constructions à usage d'habitation, d'équipements scolaires, sportifs, culturels, commerciales et artisanales, de parcs de stationnement, d'accueil collectif de personnes.
2. Les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin, ...
3. Les aires de sports et de jeux.
4. Les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation.
5. Le stationnement isolé des caravanes, sur le terrain abritant la résidence principale de l'utilisateur.
6. Les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
7. 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.

### Article 1AUca 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. 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 de protection civile.

3. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipement d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

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

### Article 1AUca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R.111-9 à R.111-12.

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

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

A défaut de réseau et sous réserve que l'hygiène général et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitat

#### 2. Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau collectif, une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de façon à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, ou d'une installation autonome d'assainissement adaptée au projet, le permis est refusé.

En tout état de cause, une étude de sol, encadrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C) sera exigée avant délivrance de tout permis de construire sur les terrains n'ayant pas fait l'objet de sondages complémentaires.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si il existe. En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales soit à l'intérieur de la parcelle (citerne, puisard...) soit dans le collecteur conformément à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif des eaux pluviales lorsqu'il sera mis en place.

#### **Article 1AUca 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **Article 1AUca 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.
2. Les constructions doivent être implantées entre 0 et 8 mètres de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.
3. L'implantation des garages et annexes à l'alignement de voie ou place, publique ou privée, est autorisée.
4. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :
  - pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...) ;
  - pour les extensions des constructions existantes, non implantées à l'alignement ;
  - pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...) ;
  - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

#### **Article 1AUca 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3,00 mètres.
2. Toutefois, ces distances peuvent être supprimées pour permettre :
  - la construction de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
  - l'extension limitée, l'aménagement ou la transformation d'un bâtiment existant dans le prolongement de celui-ci, quand il est déjà implanté dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de cette marge d'isolement,
  - l'extension limitée de bâtiments déjà édifiés en limite séparative,
  - l'édification de bâtiments annexes de faible importance accolés à l'habitation principale et dont la hauteur à la sablière n'excède pas 2,50 mètres.
  - l'édification de bâtiments annexes de faibles importances isolées de l'habitation principale dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres.

#### **Article 1AUca 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**Article 1AUca 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions à édifier est fixée comme suit :

zone	emprise au sol maximale autorisée
UC	50%

**Article 1AUca 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

Zone	sablière*	acrotère et autres toitures	faîtage**
1AUca	4,00 m	4,50 m	9,00 m
Annexes	3,00 m		6,00 m

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

\*\* au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres... ainsi que pour les équipements de sports accueillant du public. Dans ce cas, les constructions devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations sportives.

4. La reconstruction des bâtiments d'intérêt général (église, chapelle...) n'est pas soumise aux dispositions ci-dessus.

5. Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

**Article 1AUca 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

En conséquence,

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 et matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les extensions visibles, telles que les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction initiale.

#### 4. Clôtures :

*en limite des voies ou place, publiques ou privées :*

Lorsqu'elles bordent le domaine public (le long des rues, places ou chemins), les clôtures ne peuvent émerger du terrain naturel présentant la plus grande altitude :

- de plus de 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou composées d'un grillage doublé d'une haie ;
- de plus de 1,60 mètre lorsqu'elles sont représentées par un mur bahut de 1,00 m maximum et une grille éventuellement doublée d'une haie ;
- de plus de 1,50 mètre lorsqu'elles sont réalisées en parpaings enduits ;
- de plus de 1,60 mètre lorsqu'elles sont réalisées sous forme d'une haie.

*en limites séparatives :*

Lorsqu'elles assurent la séparation avec un fonds voisin, les clôtures ne peuvent émerger de plus de 2 mètres du terrain naturel.

L'usage de plaques pleines en béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing non enduit...) est interdit.

5. Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits  
Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

#### **Article 1AUca 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article 1AUca 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 1AUca 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.