

APPROBATION

Conforme aux lois portant Engagement National
pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR et ELAN

YFFINIAC



YFP/SL/FR
Février 2020

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

REGLEMENT



Révision arrêtée le :
21 mars 2019

Révision approuvée le :
27 février 2020

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement**
- 7 : annexes.

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES.....	3
PREAMBULE.....	5
DÉFINITIONS.....	6
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	11
CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU RÈGLEMENT.....	12
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	12
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU RÈGLEMENT.....	12
ARTICLE 3 - CUMUL DES RÉGLEMENTATIONS D'URBANISME.....	12
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
CHAPITRE II - RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	16
ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS À CARACTÈRE EXCEPTIONNEL.....	16
ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION.....	16
ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	16
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	16
ARTICLE 5 - PERMIS DE DÉMOLIR.....	16
ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES.....	17
ARTICLE 7 - MIXITÉ SOCIALE ET DENSITÉ MINIMALE de logements.....	17
ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES nationales et DÉPARTEMENTALES.....	19
ARTICLE 9 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX identifiées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	20
ARTICLE 10 - Sites archéologiques :.....	20
ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE.....	21
ARTICLE 12 - SECTEURS DE PRÉSERVATION ET DE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ (L151-16 DU cu).....	22
ARTICLE 13 - Zone de nuisances sonores le long des infrastructures routières :.....	23
ARTICLE 14 - sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer :.....	23
ARTICLE 15 – secteur soumis aux servitudes de part et d'autres des canalisations de gaz :.....	23
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	25
ZONE UA.....	27
ZONE UB.....	39
ZONE UC.....	51
ZONE UL.....	63
ZONES UY.....	69
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	79
LA ZONE 1 AU.....	81
LA ZONE 1 AUh.....	83
LA ZONE 2 AU.....	95
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	97
LA ZONE A.....	99

LA ZONE Ay.....	109
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
LES ZONES N.....	117
LES ZONES NL.....	127
ANNEXES.....	133
LES ESPACES BOISES CLASSES.....	134
I - Application du classement :	134
II - EFFETS DU CLASSEMENT.....	134
LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	138
LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES	140
REGLEMENT AMENAGEURS (SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION)	144

PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'**Yffiniac** a été établie dans le respect du code de l'urbanisme modifié par la loi portant **engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », puis par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.**

La révision du PLU s'inscrit dans le cadre des mesures transitoires mises en place suite à la recodification du Code de l'Urbanisme effective le 01 janvier 2016. Ces mesures transitoires prévoient d'intégrer la nouvelle codification pour la partie législative du CU, tout en conservant certains articles de la partie réglementaire ancienne. Ainsi le PLU respecte :

- les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 01 janvier 2016, à l'exception des articles R.151-1 à R 151-55.
- les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 31 décembre 2015.
- les dispositions du 2° de l'article R.151-1, de l'article R-151-4 et des 1° des articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme dans la rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et locaux artisanaux, de services, bureaux, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les aménagements ou travaux divers concernant les éléments du paysage identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

DÉFINITIONS

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

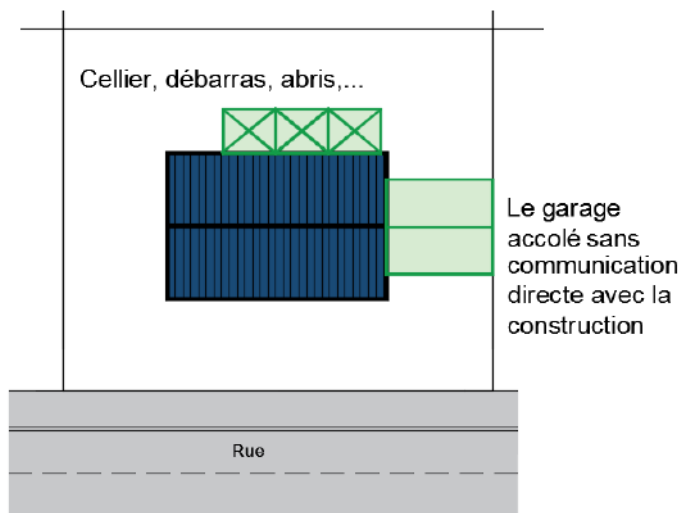
ABRI DE JARDIN : Petite construction, de moins de 20 m² d'emprise au sol, détachée de la construction principale, et dont l'usage exclusif est le stockage de matériel.

BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions qui, par rapport à une construction principale :

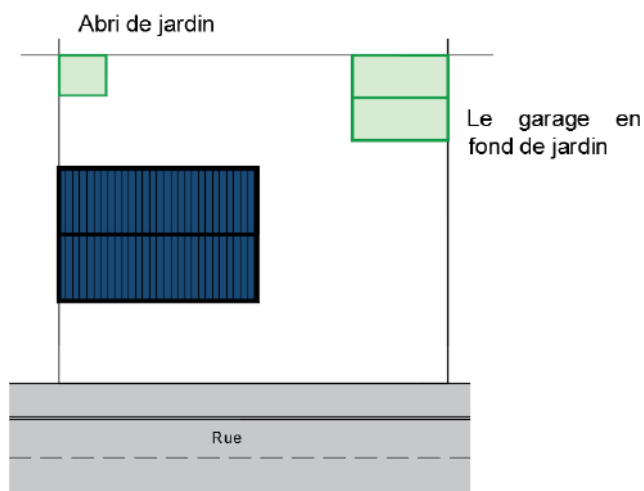
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne possèdent pas de communication avec la construction principale.

Cette définition intègre donc

- Les **annexes accolées** à la construction principale :



- les annexes **détachées** de la construction principale



CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la **projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

ESPACES LIBRES : Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, accolée à celle-ci et possédant une communication directe entre elles.

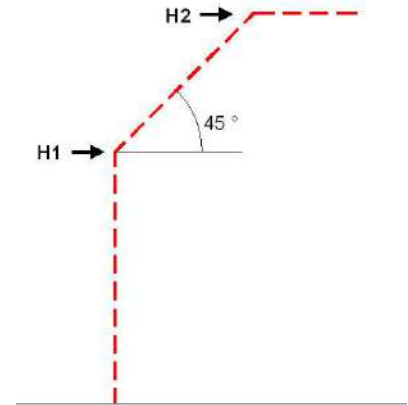
FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**1. Pour les zones concernées par l'application d'un gabarit :**

La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, déterminé dans l'emprise de la construction à édifier.

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un **volume enveloppe** déterminé de la manière suivante :

- un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus haut et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction, calculé à partir du point de référence précédent.



Ce gabarit permet la réalisation de volumes en attique et de décrochés ponctuels ($\leq 50\%$) de la façade (cf. schéma 1), et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

L'imposition d'une hauteur de façade n'exclue donc pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe (cf schéma 1).

De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique s'inscrivant dans le volume enveloppe (cf schéma 2).

Une hauteur (h) supérieure à l'égout du toit (H) pourra être autorisée lorsqu'un retrait de façade est effectué. Ce retrait sera autorisé sur une longueur (r) inférieure ou égale à 50% du linéaire de la façade (L).

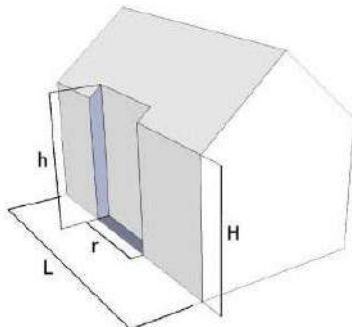


Schéma 1

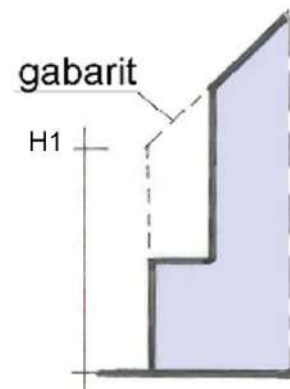
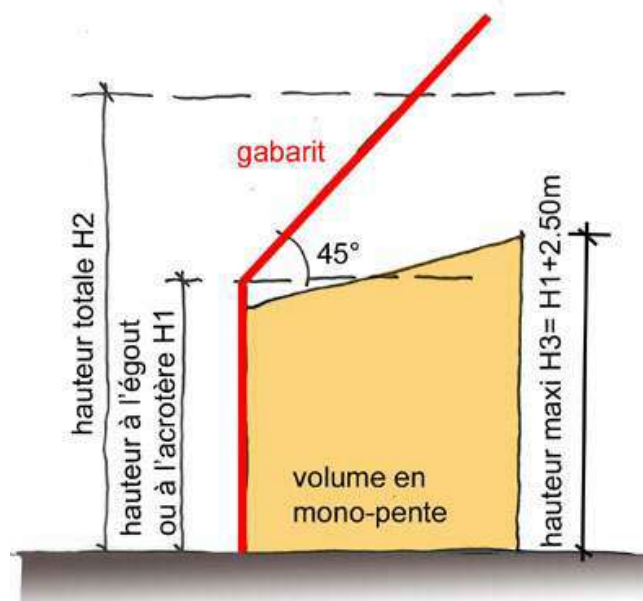


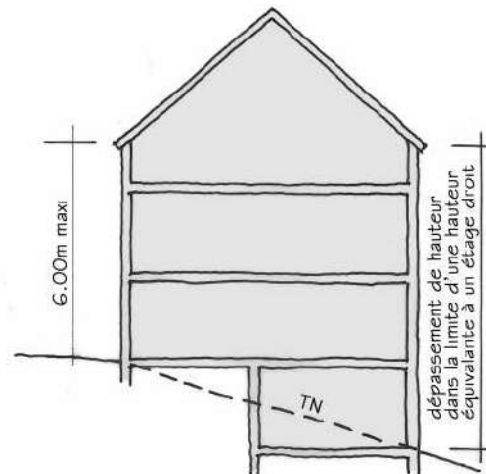
Schéma 2

Cas particulier d'un bâtiment mono-pente : le gabarit défini s'applique d'un seul côté du volume, celui de l'égout ou de l'acrotère. Dans ce cas, la différence entre la hauteur maximale du bâtiment et la hauteur du sommet de la façade correspondant à l'égout ou à l'acrotère, ne peut dépasser 2,5 m comme le représente le schéma ci-contre.



Cas particulier des constructions dans la pente :

Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs de façade différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. (Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m).



Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

2. Pour les zones non concernées par l'application d'un gabarit :

La hauteur maximale de la construction est mesurée à l'aplomb de la construction, à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

HLL (art. R.111-37 du CU): sont regardés comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

LIMITES SÉPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés privées.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL : Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLS (Prêt Locatif Social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

PARCELLES EN DRAPEAU : Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.

L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport à l'article 7.

PISCINE :

Les piscines sont régies par les dispositions des **articles R. 421-2 et R. 421-9 du Code de l'Urbanisme**.

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité ou des sites classés :

- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être précédées d'une déclaration préalable.

Les autres doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

RETRAIT : La notion de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (*article 6 des règlements de zone*) ne s'applique pas aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (*encadrements, pilastres, nervures, ...*), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (*circulation piéton, voitures, ...*).

SURFACE DE PLANCHER (*art. R.111-22 du code de l'urbanisme*) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé ou d'un espace boisé à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes ou des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

VOLUMES SECONDAIRES : Sont considérées comme des volumes secondaires, les volumes en continuité d'un volume principal de construction, mais de proportions moindres et/ou éventuellement implantés de manière décalée par rapport à l'implantation du volume principal.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune d'YFFINIAC** tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme réglemente l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace assujéti à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (*Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.*)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1 - Les règles générales d'urbanisme :

1.1 Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées aux articles R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme : Il s'agit des articles suivants, résumés :

- ↪ **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
- ↪ **Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ↪ **Article R.111-5** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Possibilité de définir des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ↪ **Article R.111-15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ↪ **Article R.111-27** (*sauf dans les AVAP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur*) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il peut compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels ou urbains ou la conservation des perspectives monumentales.

1.2 Les dispositions de la loi littoral, codifiées aux articles L 121-1 et suivants et R 121-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Ces dispositions s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU.

1.3 Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

- Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Résidences mobiles de loisirs :R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

- Lotissements :

Conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

2 - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au PLU

3 - S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques : L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

- Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses 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, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

- Prise en compte du risque sismique : Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R 563-5 du code de l'environnement).

4. Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division.

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement du PLU d'Yffiniac prévoit que les règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les règles s'appliquent au regard de l'îlot cédé pour l'aménagement.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles** et/ou **forestières**.

↳ **LES ZONES URBAINES DITES ZONES U :** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement du PLU sont des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent être accompagnées d'indices renvoyant à des dispositions spécifiques, notamment quant aux règles de prospect.

↳ **LES ZONES A URBANISER, DITES ZONES AU :** Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

1 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont intitulées 1 AU et sont soit dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice, soit dotées de leur propre réglementation pour permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées parfois absentes des quartiers environnants.

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves foncières, elles ne sont donc pas réglementées car sans objet.

↳ **LES ZONES AGRICOLES DITES ZONES A :**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones agricoles et forestières, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le règlement peut :

- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- permettre l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la construction d'annexes.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** (EBC)

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Cf. annexe en fin de règlement

- **Les éléments du paysage** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU au titre des dispositions des articles **L 151-19** ou **L. 151-23** du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **Les zones humides** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

Cf. Article 6 des dispositions générales

- **Les secteurs concernés par le risque de submersions marine** auxquelles s'appliquent des dispositions spéciales.

Cf. Article 11 des dispositions générales

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique. Sont notamment concernés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité compte-tenu de leur spécificité.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 - RECONSTRUCTION / RESTAURATION

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme : «Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction** à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement».

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme : « La **restauration** d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 3 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme disposent que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le **caractère des constructions avoisinantes**.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être **précédés d'un permis de démolir les travaux** ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située **en zones UA, N ou A**.

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Baie de Saint-Brieuc".

La destruction de zones humides identifiées au PLU est interdite sauf :

- s'il est démontré l'existence **d'enjeux liés à la sécurité** des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- pour tout projet bénéficiant d'une **Déclaration d'Utilité Publique** ayant démontré l'absence d'alternative avérée,
- s'il est démontré **l'impossibilité technico-économique** d'implanter, en dehors de ces zones, **les infrastructures publiques** de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- pour l'aménagement de **bâtiments d'exploitations agricoles** dans la continuité des bâtiments existants et en l'absence d'alternative avérée,
- dans le cadre d'une **déclaration d'intérêt général** au titre de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement,
- s'il est démontré **l'impossibilité technico-économique** d'aménager, en dehors de ces zones, **un chemin d'accès** permettant une gestion adaptée de ces zones humides.
- s'il est démontré l'impossibilité technique d'extension, en dehors de ces zones, **du périmètre d'activité d'une extraction minière** d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du SAGE.

Un diagnostic au cas par cas des projets soumis aux exceptions précédentes et de leur impact sur les zones humides est possible. Il est réalisé dans les conditions prévues à la disposition QM-6 du PAGD du SAGE en vigueur.

Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, **les techniques limitant au maximum l'impact** sur la zone humide sont mobilisées. De plus, **des mesures compensatoires** seront mises en place suivant les modalités prévues à la disposition QM-10 du PAGD du SAGE « Baie de Saint-Brieuc ».

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).

ARTICLE 7 - MIXITE SOCIALE ET DENSITE MINIMALE DE LOGEMENTS

1. Mixité sociale et densité minimale de logements dans les zones AU destinées à l'habitat :

Pour les zones AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle suivante concernant les **logements à vocation sociale**, dans le respect des objectifs de mixité sociale fixés dans le **Programme Local de l'Habitat**. Cette règle, reprise dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, impose pour les nouveaux programmes de logements la réalisation d'un minimum de logements locatifs aidés. Les seuils par zone sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Pour les zones AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales, reprises dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**, sont détaillées dans le tableau ci-après.

Secteur	Densité urbaine minimale (logements /ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés* à réaliser	Secteur	Densité urbaine minimale (logements /ha)	Pourcentage minimum logements locatifs aidés* à réaliser
Secteur 3 : La Clôture (zone 2AU1)	25 logements/ha	25,00%	Secteur 4 : Le Dernier Sou (zone 2AU2)	25 logements/ha	25,00%
Secteur 5 : Rue Monseigneur Le Mée (zone 2AU3)	25 logements/ha	25,00%	Secteur 6 : Impasse de Quimbrin (zone 2AU4)	20 logements/ha	-
Secteur 7 : Impasse des Grèves (zone 2AU5)	25 logements/ha	-	Secteur 9 : Rue Mathurin Auffray (zone 2AU6)	25 logements/ha	-
Secteur 10 : Rue de Bellevue Saint-Aubin (zone 1AUh2)	25 logements/ha	25,00%	Secteur 11 : Rue de Carvidy (zone 1AUh3)	25 logements/ha	-

* logements de type PLAI, PLUS, PLS et PSLA

Les modalités d'application de ces règles sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

2. Mixité sociale dans certaines zones U destinées à l'habitat :

Sur l'ensemble des zones UA, UB et UC, la règle est la suivante : « *Toute opération groupée de 6 logements ou plus à usage d'habitation, en résidences principales ou secondaires, devra comprendre au minimum 25 % de logements locatifs aidés (PLAI, PLUS, PLS et PSLA).* »

Remarque : Les chiffres obtenus suite à l'application des pourcentages de logements sociaux fixés précédemment, seront arrondis de la manière suivante :

- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale inférieure à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement inférieur ;
- Si le chiffre obtenu comprend une première décimale supérieure ou égale à 5, le nombre de logements à réaliser sera arrondi au chiffre entier immédiatement supérieur ;

Ex. : Opération portant sur 23 logements individuels, l'application de 25% donne 5,75 donc le nombre de logements à réaliser sera arrondi à 6 logements ;

ARTICLE 8 - MARGE DE RECULEMENT LE LONG DES ROUTES NATIONALES ET DEPARTEMENTALES

Les plans de zonage comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières nationales RN 12 et routes départementales RD 1, RD 10, RD 81, RD 712 et RD 765. Seule la RN 12 est considérée comme une « voie à grande circulation » au titre du Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche de la voie, bande dont la largeur est de :

- 100 m ou 50 m pour la RN n°12.
- 35 m pour les constructions à usages d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour les RD n°1, 10, 81 et 712.
- 35 m pour les constructions à usages d'habitation et de 25 ou 15 m pour les autres constructions pour la RD n°765.
- 15 m pour les RD n°80 et 80 A.

Des exceptions sont inscrites sur le document graphique du PLU.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- pour la voie nationale RN 12 classée « voie à grande circulation » (article L 111-7 du code de l'urbanisme et règlement départemental):
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- pour les voiries départementales RD 1, RD 10, RD 81, RD 712 (règlement de la voirie départementale):
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiates des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 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 (poste de transformation EDF, abris voyageur, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel.
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

ARTICLE 9 – ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Haies, boisements et arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.**

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

- Bâti patrimonial protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Pour tout le bâti désigné comme « bâti patrimonial », les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

Ces dispositions concernent :

- en zone UA : L'ensemble du bâti en pierres ou en terre, antérieur au XXème siècle.
- en zone UB, UC, A et N : le bâti patrimonial identifié sur les documents graphiques.

ARTICLE 10 - SITES ARCHÉOLOGIQUES :

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire relève des disposition relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme, conformément au code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au code de l'urbanisme et au code de l'environnement.

Le code du patrimoine (art. R.523-1 et R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

- Code du patrimoine, livre V archéologie, notamment ses titres II et III :

articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523.1 a R.523-14

Pour les Côtes d'Armor le service compétent en matière d'archéologie, relevant de la Préfecture de la région de Bretagne, est la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex.

- Code de l'urbanisme :

article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques». Cet article est d'ordre public, il s'applique à toutes les collectivités, y compris celles dotées d'un PLU.

- Code de l'environnement :

article L.122-1 (extrait)

*<< Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une **étude d'impact**. >>*

- Code Pénal :

article 322-3-1

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

(...)

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

En outre, le plan de zonage précise la localisation des zones de protection au titre de l'archéologie recensés sur le territoire communal.

ARTICLE 11 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION OU DE SUBMERSION MARINE

L'ensemble des zones indicées avec un "s" sont concernées pour tout ou partie par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

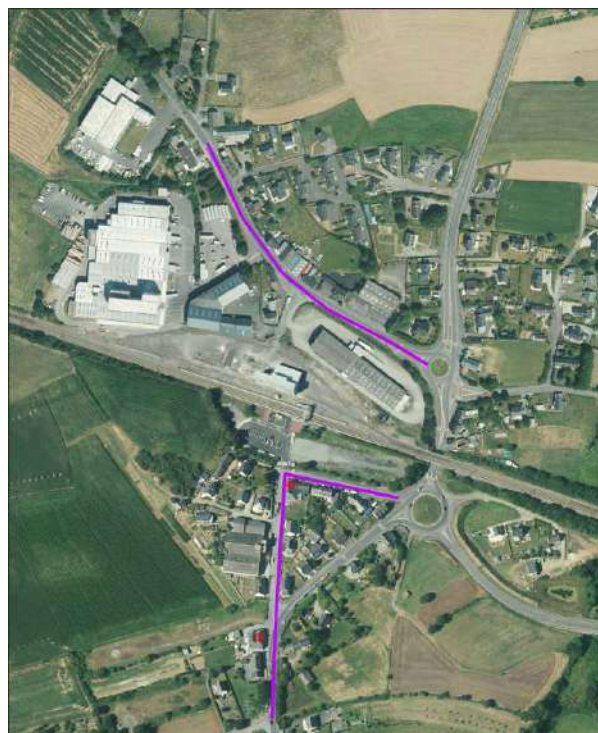
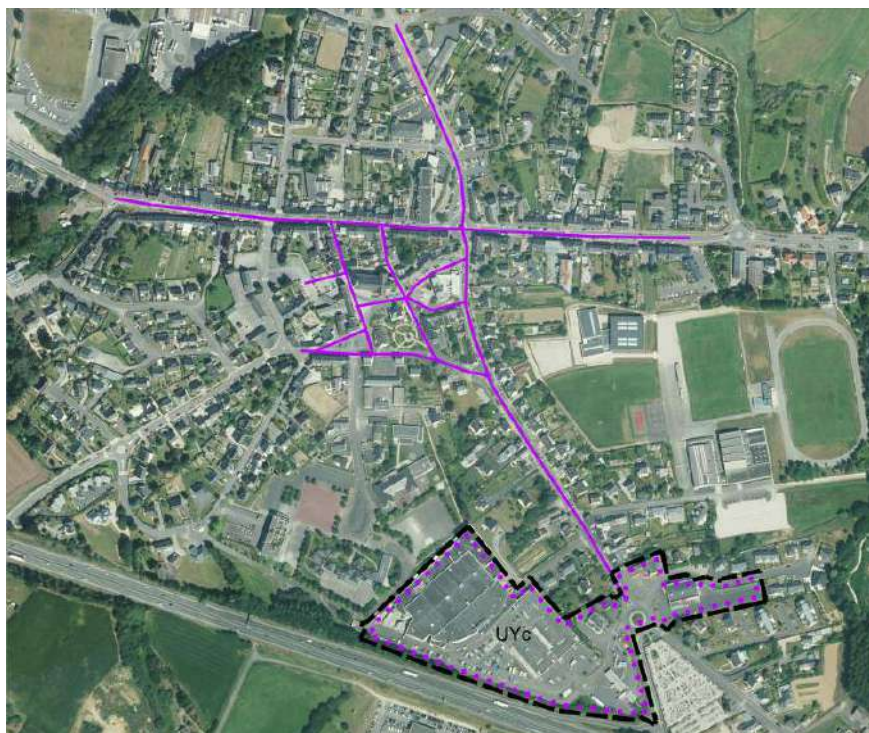
ARTICLE 12 - SECTEURS DE PRESERVATION ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE (L151-16 DU CU)

Préservation des commerces et services de proximité existants dans le centre-ville et sur le secteur de la Gare :

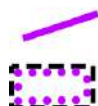
Dans les **rues commerçantes** identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces et services de proximité, les transformations en logement des locaux à usage de commerce et de service de proximité sont interdites. Cette interdiction est levée après une durée de vacance avérée de 5 ans consécutifs. La notion de « commerce et service de proximité » est précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Limitation des implantations commerciales hors du centre-ville :

Hors des rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité, ou hors de la zone UYc, l'implantation de nouveaux commerces de proximité est interdite.



Centralités identifiées pour la protection des commerces et services de proximité (cf. article 12 des dispositions générales du règlement littéral).



- rue interdisant le changement de destination et autorisant l'implantation de nouveaux commerces.
- ZA autorisant l'implantation de nouveaux commerces.

ARTICLE 13 - ZONE DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES :

L'arrêté préfectoral du 13 mars 2003, en application de la loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté ministériel du 30.05.1992 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, a défini et classé les secteurs affectés par le bruit. Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

Sans que cela soit sanctionné par le permis de construire, les pièces principales et cuisine des logements ainsi que les établissements d'enseignement devront respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon le cas par la méthode forfaitaire de l'article 6 ou par évaluation en application de l'article 7 de l'arrêté ministériel du 30.05.1996.

ARTICLE 14 - SENTIERS PIÉTONNIERS OU ITINÉRAIRES CYCLABLES À CONSERVER OU À CRÉER :

Au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme , le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ».

Pour les cheminements identifiés sur le document graphique, la continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long de ces sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer.

ARTICLE 15 – SECTEUR SOUMIS AUX SERVITUDES DE PART ET D'AUTRES DES CANALISATIONS DE GAZ :

Cette trame réglementaire concerne les abords des deux canalisations de gaz traversant la commune d'Yffiniac.

Des servitudes d'utilité publique, de type I3, sont instituées dans trois zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport.

Les canalisations et les trois distances (SUP1, SUP2 et SUP 3) correspondant aux trois zones d'effets définissant les zones de servitudes sont décrites dans les tableaux ci-dessous.

Ouvrages traversant la commune :

Nom de la canalisation	Pression Maximale en service (en bar)	Diamètre nominal (en millimètre)	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Zones de servitudes (distance en mètres de part et d'autres de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DN300-2003-MESLIN-PLOUFRAGAN ZOOPOLE	67,7	300	4271	Enterré	95	5	5
DN200-1978-1979-CAULNES-PLOUFRAGANT-PONT NOIR	67,7	200	4269	Enterré	55	5	5

Les zones d'effet et de servitudes sont les suivantes (extrait de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2016 instituant des SUO prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilé).

Article 2

Conformément à l'article R.555-30b du code de l'environnement, les zones d'effets et de servitudes sont les suivantes :

Zone SUP1 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP1 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence majorant" au sens de l'article R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Zone SUP2 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP2 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Zone SUP3 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP3 est la zone d'effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.
- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg traditionnel qui témoigne d'une certaine densité urbaine et d'une concentration importante de bâtiments anciens. Le bâti est proche de la voie, structurant l'espace public.

La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d'intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçants , équipements publics ou collectifs (mairie, église...).

Il s'agit aussi d'un secteur multifonctionnel avec de l'habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.

Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.

La zone UAs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs Résidentiel de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UA 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les rues commerçantes identifiées au document graphique et selon les modalités définies à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

Dans la zone UAs, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- L'implantation de nouveaux commerces à condition de se localiser le long des rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité (cf article 12 des dispositions générales du PLU).

Dans la zone UAs, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Voies routières publiques ou privées :

A défaut d'indications graphiques, l'implantation des constructions se fera à l'alignement. Toutefois, dans le cas où les immeubles contigus sont construits en retrait de l'alignement, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.
- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.
- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.
- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**, sous réserve du respect de la réglementation sur l'accessibilité de l'espace public.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m,

7.2 - Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

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

Article non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

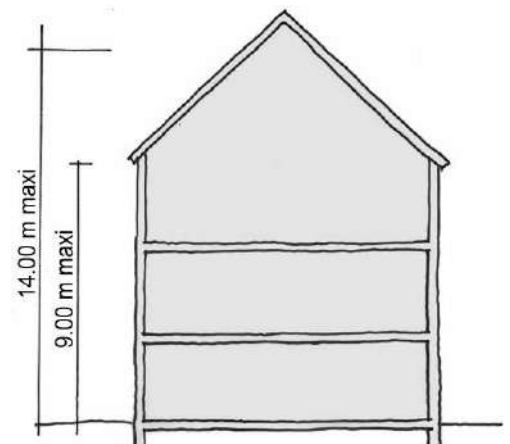
10.1 - La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur maximale pour les habitations individuelles :

La construction ne doit pas excéder **9 m à l'égout du toit** et **14 m au faîtage**.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.



10.2.2. Hauteur maximale pour les habitations collectives et les autres constructions :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et **un plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

Secteur	UA
Hauteur maximale H1	9 m
Hauteur maximale H2	14 m

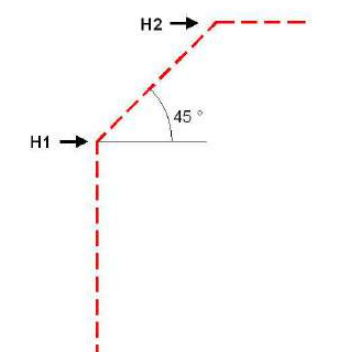


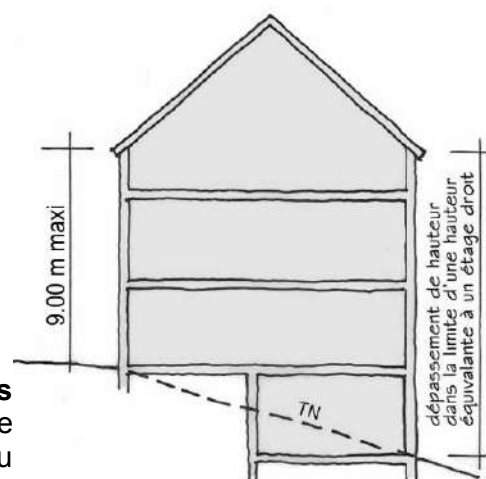
Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3 - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Adaptation des hauteurs : une **variation des éléments de ces gabarits** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLÔTURES

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

Les toitures seront à deux versants symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). La toiture devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cas de figure suivants, où la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres :

- pour le volume principal des constructions non visible depuis la rue située au droit de la parcelle où elles s'implantent.
- pour les volumes secondaires (annexes, extension) non visibles depuis l'espace public.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

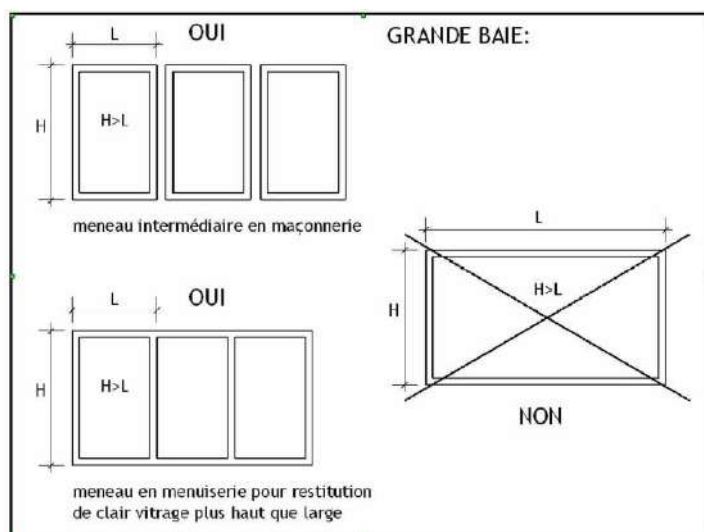
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions voisines.

- Ouvertures visibles depuis l'espace public :

Chassis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > L$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

Fenêtres : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.



Croquis illustratif de la règle, sans valeur réglementaire

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

- restauration de constructions anciennes : Pour tout le bâti antérieur au XX^{ème} siècle, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Dans la zone UAs, les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité avec celles-ci.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Les arbustes seront plantés à au moins 0.50 m de la limite parcellaire.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m, à partir du terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 1.80 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) 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.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de planchers de construction, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.2 - Pour les logements individuels :

Une place de stationnement par logement.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement par **tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une** place de stationnement par **tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

12.5 - Pour les établissements commerciaux :

5.1. Commerces courants, professions libérales, restaurants :

aucun emplacement n'est exigé

5.2. Hôtels, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement **par chambre**.

12.6 - Etablissements d'enseignement :

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement **pour 10 personnes** pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.7 - Constructions destinées à d'autres usages :

Une place **pour 2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place **pour 5 personnes** pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.8 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **pour les logements collectifs ou résidences communautaires** : nombre minimum d'emplacement **par logement**.

- studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.

- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.

- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.

- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.

- **pour les immeubles de bureaux** : **1 emplacement / 5 salariés**

12.9 - Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de 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 le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La **surface minimale** d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres et espaces verts :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose 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.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines en périphérie du centre-ville ancien, qui accueillent essentiellement de l'habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) même si l'habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins importante, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.

La zone UBs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs Résidentiel de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les rues commerçantes identifiées au document graphique et selon les modalités définies à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

Dans la zone UBs, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UB admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- L'implantation de nouveaux commerces à condition de se localiser le long des rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité (cf article 12 des dispositions générales du PLU).

Dans la zone UBs, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe général :

Saut dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront **soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m maximum** par rapport à celui-ci.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m,

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et **un plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Hauteur maximale H1	Hauteur maximale H2
En zone UE1 (Bréal, Plélan, Saint-Thurial)	9 m	14 m
En zone UE2 (toutes les communes)	7 m	12 m

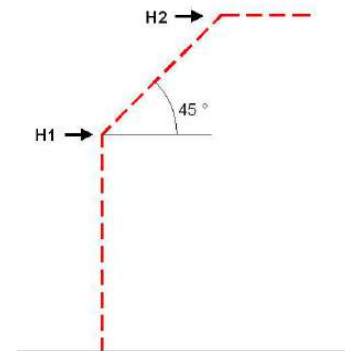


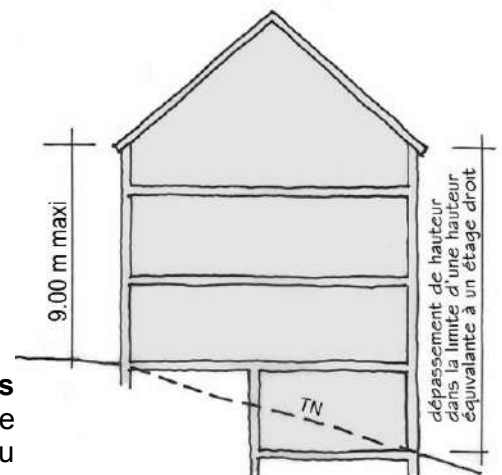
Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3 - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Adaptation des hauteurs : une **variation des éléments de ces gabarits** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la qualité et l'identité globale du centre-ville, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le centre-ville.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

Les toitures seront à deux versants symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 40° et 50°). La toiture devra être recouverte d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les cas de figure suivants, où la forme, la pente de la toiture et la nature des matériaux sont laissés libres :

- pour le volume principal des constructions non visible depuis la rue située au droit de la parcelle où elles s'implantent.
- pour les volumes secondaires (annexes, extension) non visibles depuis l'espace public.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

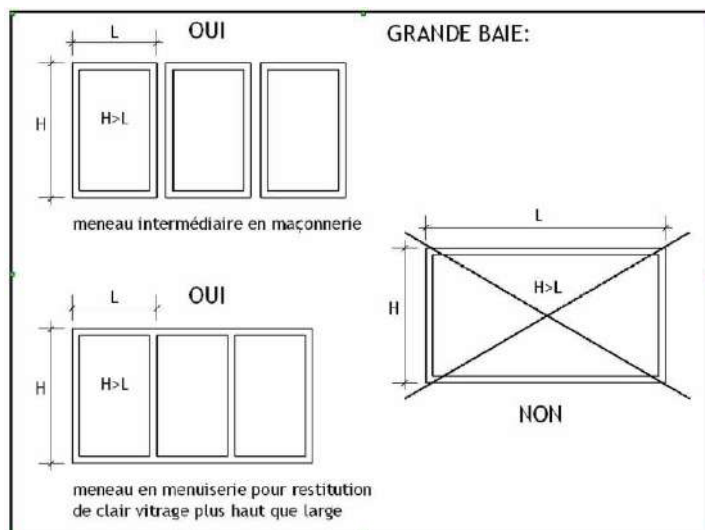
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions voisines.

- Ouvertures visibles depuis l'espace public :

Chassis de toiture : ils seront positionnés à la verticale des ouvertures. Leur proportion sera nettement verticale ($H > L$) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel ils sont situés.

Fenêtres : Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis ci-contre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.



Croquis illustratif de la règle, sans valeur réglementaire

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être posés à l'intérieur. En cas d'impossibilité technique, la pose de lambrequins (métal, zinc ou bois) sera imposée afin de dissimuler au mieux les coffres.

- **Restauration de constructions anciennes** : Pour le bâti patrimonial identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Dans la zone UBs, les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité avec celles-ci.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Les arbustes seront plantés à au moins 0.50 m de la limite parcellaire.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m, à partir du terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 1.80 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) 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.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement **par tranche de 60 m²** de surface de planchers de construction, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.2 - Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement **par logement**.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement par **tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par **tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

12.5 - Pour les établissements commerciaux :

5.1. Commerces courants : Une place de stationnement **par tranche de 25 m² de surface de vente**.

5.2. Hôtels, restaurants, gîtes et chambres d'hôtes :

une place de stationnement par chambre

une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.6 - Etablissements d'enseignement.

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement **pour 10 personnes** pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.7 - Constructions destinées à d'autres usages :

Une place **pour 2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place **pour 5 personnes** pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.8 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **pour les logements collectifs ou résidences communautaires** : nombre minimum d'emplacement **par logement**.

- studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.

- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.

- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.

- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.

- **pour les immeubles de bureaux** : **1 emplacement / 5 salariés**

12.9 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de 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 le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues :

- La **surface minimale** d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.
- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres et espaces verts :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose 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.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines récentes en périphérie de l'agglomération ou des villages. Ce tissu urbain est principalement composé d'habitat individuel sous forme pavillonnaire (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)

Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la ville dans le futur.

Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.

La zone UCs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les Parcs Résidentiel de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs, sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2 ;
- Le changement de destination en habitat des commerces situés dans les rues commerçantes identifiées au document graphique et selon les modalités définies à l'article 12 des dispositions générales du PLU.

Dans la zone UCs, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent . Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. Cette catégorie d'installations concerne notamment les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes, pour lesquels RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et techniques. L'ensemble de ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- L'implantation de nouveaux commerces à condition de se localiser le long des rues commerçantes identifiées au plan graphique pour la préservation et le développement des commerces de proximité (cf article 12 des dispositions générales du PLU).

Dans la zone UCs, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs

voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Sur les marges de la RN 12 identifiées au document graphique, la création de nouveaux accès est interdite.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...). La réalisation d'une aire de retournement pourra être imposée pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 30 m ou desservant plus de 4 habitations.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

3.1.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 – Principe général :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront **soit à l'alignement, soit en retrait de 10 m maximum par rapport à celui-ci.**

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Les dispositions du 6.1 ne s'appliquent pas aux **constructions annexes**, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Dans ce cas, celles-ci peuvent s'implanter librement par rapport à l'alignement.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2. - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et un **plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

Secteur	UC
Hauteur maximale H1	7 m
Hauteur maximale H2	12 m

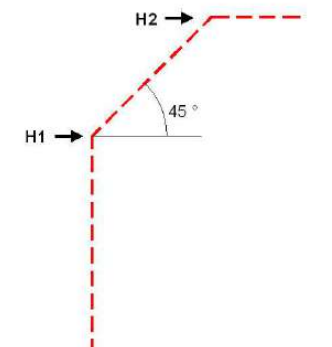
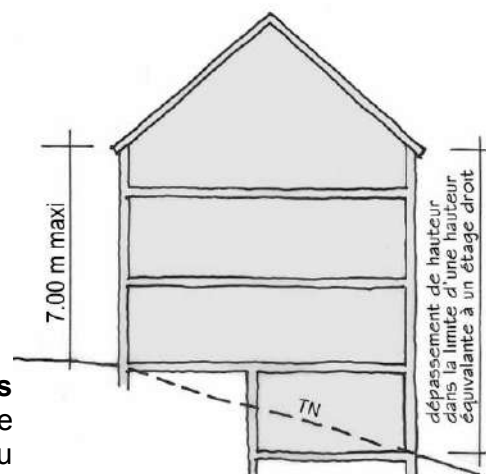


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3 - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.



Adaptation des hauteurs : une **variation des éléments de ces gabarits** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le tissu urbain existant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis pour éviter les teintes trop sombres et les effets de masse. Des touches de couleur différentes sont donc autorisées sur la façade, sur des bandeaux par exemple.

- Restauration de constructions anciennes : Pour le bâti patrimonial identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Dans la zone UCs, les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité avec celles-ci.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Les arbustes seront plantés à au moins 0.50 m de la limite parcellaire.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)

- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.50 m, à partir du terrain naturel.
- dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales, pouvant être accompagné d'un soubassement d'une plaque béton d'une hauteur maximale de 0.25m, le tout n'excédant pas 1.50m à partir du terrain naturel.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 1.50 m au terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 1.80 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) 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.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement **par tranche de 60 m²** de surface de planchers de construction, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.2 - Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement **par logement**.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement **par tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement **par tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une** place de stationnement **par tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

12.5 - Pour les établissements commerciaux :

5.1. Commerces courants : **Une** place de stationnement **par tranche de 25 m² de surface de vente**.

5.2. Hôtels, restaurants, gîtes et chambres d'hôtes : :

une place de stationnement **par chambre**.

une place de stationnement **pour 10 m² de salle de restaurant**.

12.6 - Etablissements d'enseignement :

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement **pour 10 personnes** pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.7 - Constructions destinées à d'autres usages :

Une place **pour 2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place **pour 5 personnes** pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.8 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **pour les logements collectifs ou résidences communautaires** : nombre minimum d'emplacement **par logement**.

- studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.
- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.
- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.
- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.

- **pour les immeubles de bureaux** : **1 emplacement / 5 salariés**

12.9 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de 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 le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

- La **surface minimale** d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.
- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres et espaces verts :

13.4.1. Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux. Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

13.4.2. Obligations applicables à la parcelle :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **10 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction pour les parcelles **de moins de 300 m²**, et au moins **20 %** pour les parcelles **de 300 m² et plus**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose 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.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ZONE UL

La zone UL correspond à une zone urbaine spécifique qui accueille les constructions et installations des équipements publics ou d'intérêt collectifs actuels ou en projet, et permet leur développement.

La zone ULs correspond aux secteurs concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à **l'article 6 des dispositions générales du présent règlement**.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UL 2.

Dans la zone ULs, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et intégrées au projet d'équipement ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ;
- Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

(réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Dans la zone ULs, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Sur les marges de la RN 12 identifiées au document graphique, la création de nouveaux accès est interdite.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie, et devront être configurées de telle sorte qu'elles garantissent la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'**alignement des voies** ou en **retrait d'au moins 1 m**, à compter de cet alignement.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des chemins piétonniers les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Dans la zone ULs, les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité avec celles-ci.

Les arbustes seront plantés à au moins 0.50 m de la limite parcellaire.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m, à partir du terrain naturel.
- dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales, pouvant être accompagné d'un soubassement d'une plaque béton d'une hauteur maximale de 0.25m, le tout n'excédant pas 2 m à partir du terrain naturel.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 2 m au terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1 m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives et limite d'emprise publique :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 2 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.3 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.4 - 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 matériaux constitutifs.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres et espaces verts :

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 10% minimum de la surface parcellaire devra être paysagé (maintien en espaces verts).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UL 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

ZONES UY

Les zones UY ont vocation à accueillir les activités économiques notamment à vocation artisanale, industrielle ou de bureaux. Les activités commerciales sont seulement autorisées dans la zone UYc.

La zone UY comprend :

- **une zone UYp**, qui correspond aux espaces d'activités situées en entrée de ville ou en covisibilités avec la RN 12, il intègre des préconisations paysagères et architecturales permettant de maîtriser ce paysage urbain.
- **une zone UYc**, située au sein de l'une des centralités d'Yffiniac, qui autorise l'implantation d'activités commerciales.
- **une zone UYd**, située rue Mgr Le Mée, qui autorise l'implantation d'activités artisanales ou de bureaux, mais pas d'activités industrielles.
- **une zone UYh**, située rue Julien Quintin, qui autorise seulement l'implantation d'activités hôtelières.
- **une zone UYZPR**, située dans la zone de protection rapprochée du site industriel à haut risque EPI Bretagne,
- **une zone UYZPE**, située dans la zone de protection éloignée du site industriel à haut risque EPI Bretagne.

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

ARTICLE UY 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappels :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à **l'article 6 des dispositions générales du présent règlement**.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1. Dans tous les secteurs :

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement, notamment les activités de type SEVESO.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de gardiennage autorisés dans l'article UY2;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

1.2.2. En plus, dans les secteurs UY, UYp, UYd, UYZPR, UYZPE :

- Les activités commerciales à l'exception de celles prévues dans l'article UY2.

1.2.3. En plus, dans les secteurs UYc et UYd :

- Les occupations et installations industrielles.

1.2.4. En plus, dans les secteurs UYh :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UYh2.

1.2.5. En plus, dans les secteurs UYZPR :

- Les voies nouvelles de circulation dont le trafic est supérieur à 2000 véhicules/ jour.
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs.
- Les constructions nouvelles quelles que soient leur nature et les extensions sauf les extensions énoncées à l'article UY.2 paragraphe 4.
- Les aires de stationnement.

1.2.6. En plus, dans les secteurs UYZPE :

- Toute création d'autoroute ou de route à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/jour.
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classée « grande ligne ».
- Toute construction d'immeuble de grande hauteur (IGH) au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Toute construction d'établissement recevant du public (ERP) des 1ères, 2èmes, 3èmes et 4èmes catégories comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les ERP et les aéroports.
- Toute aire de stationnement ouverte au public.

1.2.7. Dans les zones Uy dotées d'un indice « s », certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

De manière générale, la zone UY admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions, et sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

2.2.1 - Dans tous les secteurs :

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des établissements à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, avec une surface de planchers limitée à 30 m² maximum.
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 16 du présent règlement ne s'appliquent pas ;
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

2.2.2 - En plus dans les secteurs UY, UYp, UYd , les activités commerciales suivantes :

- Les stations de distribution de carburants, concessionnaires automobiles (et motos) et cafés hôtels restaurants (CHR).
- La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

2.2.3 - En plus dans les secteurs UYh :

- Les activités hôtelières.

2.2.4 - En plus, dans les secteurs UYZPR :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes.
- Les aménagements des constructions existantes à usage d'habitation sans création de surface et n'entraînant pas de changement de destination.
- Les extensions des constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales dans la limite des 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU, la somme des extensions éventuellement réalisées ne pouvant dépasser cette limite.

2.2.5 - En plus, dans les secteurs UYZPE, les travaux nécessaires à l'aménagement :

- des voies existantes sans augmentation notable du trafic,
- des ERP existants, sous réserve de leur maintien en même catégorie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

Sur les marges de la RN 12 identifiées au document graphique, la création de nouveaux accès est interdite.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagère.

ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1 - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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 collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3 - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4 - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principe général :

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **en retrait de 5 m au moins** de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Pour les **parcelles d'angle** ou **entre des voies** et pour les limites par rapport aux **autres emprises publiques** (*chemins piétons, espaces verts publics, ...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si la limite comporte un accès, les dispositions du 6.1 s'appliquent.

- Dès lors que **l'espace non bâti en front de rue** est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1 (*ex. cas des "parcelles en drapeau"*), la construction pourra s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement de la voie.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - Principe général

L'implantation en limite séparative est autorisée sous condition de réalisation de murs coupe-feu.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

Si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance minimale de **5 m** par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

7.3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

7.4 - Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE UY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE UY 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité ou de sûreté liées au caractère de l'établissement
- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Dans la zone UYs, les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité avec celles-ci.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de grillage à maille rigide de couleur neutre, pouvant être accompagné d'un soubassement composé d'une seule plaque béton d'une hauteur de 0.25m, le tout n'excédant pas 2 m à partir du terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1 m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 2 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.3 - Locaux et équipements techniques :

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

11.4 - Antennes et pylônes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

11.5 - Prescriptions complémentaires pour les zones UYp et UYc :

*** Volumes :**

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, pourra être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces

volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

Pour les commerces autorisés dans la zone, l'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux, espace d'accueil de la clientèle...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

*** Couleurs/matériaux :**

Les choix de teintes et de matériaux apparents des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, cuivre, ardoise...) ou assimilés (terre cuite, bétons blancs, bétons de gravillons lavés, béton cellulaire...) seules sont autorisées :

- les teintes sombres pour les revêtements de façades et les toitures.
- les teintes vives à condition qu'elles soient strictement limitées aux enseignes.

Les bâtiments dont la toiture est visible devront présenter une unité de matériaux et de coloris entre couverture et façades avec une dominante de teintes sombres ou neutres.

Les bardages extérieurs métalliques ou translucides seront autorisés sur 50 % maximum de la surface développée du bâtiment.

*** Clôtures :**

Des écrans visuels (plantation ou palissade) pourront être imposés autour des espaces de stockage.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des aires stockage ou d'y implanter des aires de vente.

Le calcul du nombre minimum de places à réaliser sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par **tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble**. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.2 - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par **tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une** place de stationnement par **tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

12.3 - Pour les établissements commerciaux /

3.1. Commerces courants : **Une** place de stationnement **par tranche de 25 m² de surface de vente.**

3.2. Hôtels, restaurants : :

une place de stationnement **par chambre.**

une place de stationnement **pour 10 m² de salle de restaurant.**

3.3. Supermarché

10 places **par 100 m² de surface accessible** à la clientèle + **1** place **par employé.**

12.4 - Stationnement des deux roues :

1 emplacement **par tranche complète de 150 m² de Surface de planchers créée.**

12.5 - Modalités d'application :

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de transformation, d'extension ou de changement de destination.

Dans le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres et espaces verts :

Les espaces libres de toute construction, de stationnement, d'espace de stockage et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE UY 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*) ainsi que favoriser l'éclairage naturel.

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE UY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUL = UL ; 1AUY = UY ...). La zone 1AUh possède son propre règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Rappels :

- **Dans les espaces boisés classés** figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- **Dans les zones humides** figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :

- un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et le cas échéant, en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. L'aménagement en plusieurs tranches ou opérations jointives est admis dès lors que chacune des tranches ou opérations ne fait pas obstacle à l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone

2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conforme à celle de la zone U correspondante :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)
- Les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 À 1AU13 -

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 À 1AU16

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section 1 du présent chapitre doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

LA ZONE 1 AUh

La zone 1 AUh est une zone naturelle où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 1AUh repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du **Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter la **règle de mixité sociale** définie dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les **zones 1AUh destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**.

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

ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

- L'implantation de nouveaux commerces (cf article 12 des dispositions générales du PLU).
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AU 2 ;

ARTICLE 1AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

2.1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter :

- **d'une part un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone** suivant le présent règlement et en compatibilité avec les **orientations d'aménagement et de programmation**. **Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.**

- **d'autre part les conditions suivantes**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement (hors garage lié au logement) ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, infrastructures routières ou installations autorisées dans la zone;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Les constructions, installations, aménagements, infrastructures routières et équipements techniques publics ou des établissements et services d'intérêt collectifs (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.2 - Sont admis en dehors d'une opération d'aménagement, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- Les constructions installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 de la zone U correspondante s'appliquent ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, des aménagements seront réalisés afin de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système

d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Dans les lotissements et les groupes de constructions à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

A l'intérieur des lotissements et groupes de constructions à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. Desserte par les réseaux de télécommunication :

Le nombre de fourreaux en zone urbaine dense doit être au minimum de deux avec des chambres telecoms distantes de 150 mètres maximum. Des traverses doivent être également prévus pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

4.5. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Implantation par rapport aux voies routières publiques ou privées :

6.1.1. Règle générale :

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait minimum de 1 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

6.1.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative .

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR

10.1 - La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

10.2 - Hauteur maximale :

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application simultanée :

- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et **un plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelable,...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.

Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

	Logements individuels	Logements collectifs et autres constructions
Hauteur maximale H1	7 m	9 m
Hauteur maximale H2	12 m	14 m

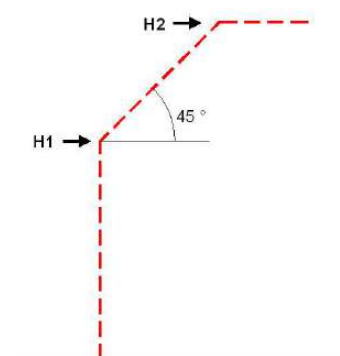


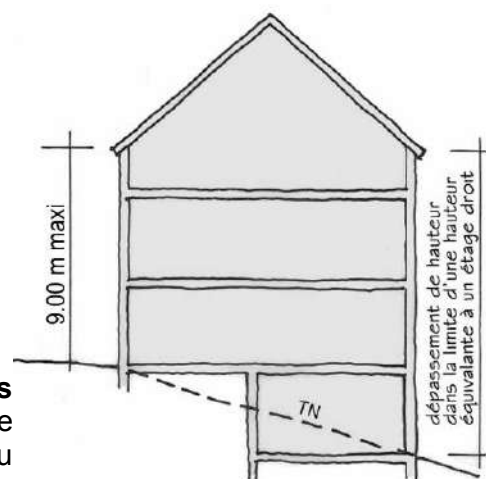
Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

La hauteur des volumes secondaires devra toujours être inférieure à celle du volume principal.

10.3 - Cas particuliers :

Constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Adaptation des hauteurs : une **variation des éléments de ces gabarits** peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.



10.4 - Annexes : La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.5. - Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des **constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30 mètres**.

10.6 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Principes généraux : Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, l'ambiance de la rue, l'architecture des constructions voisines ainsi que la végétation existante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le tissu urbain existant.

11.2 - Matériaux apparents et couleurs :

- Toitures :

La forme des toitures est libre, même si une toiture à deux versants symétriques, avec une pente comprise entre 30° et 50°, est privilégiée sur le volume principal.

Les châssis de toitures seront posés encastrés.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

- Façades et pignons :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis pour éviter les teintes trop sombres et les effets de masse. Des touches de couleur différentes sont donc autorisées sur la façade, sur des bandeaux par exemple.

- Restauration de constructions anciennes : Pour le bâti patrimonial identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.50 m, à partir du terrain naturel.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 1.50 m au terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 1.80 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4 - Locaux et équipements techniques :

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

Les locaux techniques ou installations techniques (locaux poubelles, garages vélos...) 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.

11.5 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m² (*accès et stationnement*).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du CU, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement

Le calcul du nombre minimum de places sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.1 - Pour les logements collectifs :

Une place de stationnement **par tranche de 60 m²** de surface de planchers de construction, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

12.2 - Pour les logements individuels :

Deux places de stationnement **par logement**.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) :

Une place de stationnement **par tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble**.
En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

12.4 - Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement **par tranche de 80 m² de la surface de plancher** des parties de la construction abritant les unités de production, les parties communes et tous les locaux annexes (cantines, vestiaires, sanitaires, ...) et **une** place de stationnement **par tranche de 200 m² de surface de plancher** des parties de la construction utilisées comme dépôt.

A ces places de stationnement s'ajoutent **celles destinées aux camions et véhicules utilitaires**.

12.5 - Pour les établissements commerciaux :

5.1. Commerces courants : **une** place de stationnement **par tranche de 25 m² de surface de vente**.

5.2. Hôtels, restaurants, gîtes et chambres d'hôtes : :

une place de stationnement **par chambre**.

une place de stationnement **pour 10 m² de salle de restaurant**.

12.6 - Etablissements d'enseignement.

Une place de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré.

Deux places de stationnement **par classe** pour les établissements d'enseignement du second degré.

Deux places de stationnement **pour 10 personnes** pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.

12.7 - Constructions destinées à d'autres usages.

Une place **pour 2 lits** pour les hôpitaux et les cliniques. En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place **pour 5 personnes** pour les salles de réunions, les salles de spectacles, les établissements de cultes, ... En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de places sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

12.8 - Stationnement des deux roues :

Dans les constructions d'habitat collectif et dans les bureaux, des aires de stationnement pour les véhicules deux-roues seront réalisées conformément à l'article L 151-30 du CU.

- **pour les logements collectifs ou résidences communautaires** : nombre minimum d'emplacement par logement.

- studio et 2 pièces : 0,5 à 1 emplacement.

- 3 pièces : 1 à 1,5 emplacement.

- 4 pièces : 1,5 à 2 emplacements.

- 5 pièces et plus : 2 à 2,5 emplacements.

- **pour les immeubles de bureaux** : **1 emplacement / 5 salariés**

12.9 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de 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 le cas de projets importants générant des besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant de les apprécier. Les places de stationnement imposées pouvant être plus élevées que celles définies plus haut.

Modalités d'application pour les deux roues

La **surface minimale** d'un emplacement(*) s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2 - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3 - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

13.4 - Espaces libres :

- **Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements**, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles. Les dispositifs de régulation des eaux pluviales sont admis à l'intérieur de ces espaces.

- **A la parcelle pour les logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Ils représenteront au moins **10 %** de la surface du terrain d'assiette de la construction pour les parcelles **de moins de 300 m²**, et au moins **20 %** pour les parcelles **de 300 m² et plus**.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE, RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUh 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires seront intégrés dans les toitures. La pose 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.

ARTICLE 1AUh 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**Aménagement numérique des zones urbanisées ou à urbanisées**

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme)

En fonction de la destination des zones (activités, commerce, etc.) l'architecture des réseaux de communications électroniques devra permettre la desserte en haut débit et très haut débit de chaque parcelle:

- Le nombre de fourreaux telecoms, de chambres telecoms et de traverses suffisant devra être prévu.
- Les modalités de passage et d'ancrage des installations sur le réseau principal seront déterminées.

Dans les ensembles pavillonnaires, lotissement, zone artisanale et zone d'activités, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau principal (public ou privé) existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

Cartographie de la couverture numérique

L'ensemble des ouvrages de génie civil qui constituent l'infrastructure de réseau de communications électroniques de chaque zone devra être fournis au format numérique.

Cette cartographie devra être mis à jour avec les plans des réseaux telecoms, qui conformément au décret de décembre 2005 et l'arrêté de mars 2007 sur le dossier technique à remettre dans le cadre d'une permission de voirie se devra se recenser :

- "Les charges ou les cotes altimétriques de l'installation de communications électroniques dont la marge d'approximation ne doit pas être supérieure à 20 centimètres."
- "Les données techniques nécessaires à l'appréciation de la possibilité d'un éventuel partage des installations existantes"
- "Les schémas détaillés d'implantation sur les ouvrages d'art et les carrefours".

Les capacités des fourreaux (taux d'occupation) devront également figurés afin de permettre l'utilisation éventuelle de surcapacités.

LA ZONE 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones naturelles dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 2AU repérées graphiquement au titre de l'**article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter **la règle de mixité sociale** définie dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les zones 2AU destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'**article L 151-26 du code de l'urbanisme**, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans **les dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

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

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.

ARTICLES 2 AU 3 À 2 AU 16

Ces articles ne sont pas réglementés, à l'exception des articles 2 AU 6 et 2 AU 7.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique)

Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi ceux liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont aussi autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A est soumise au respect de la loi littoral et notamment aux dispositions des articles L121-8, L121-10 et L 121-11 du CU encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 : Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2, et notamment toute construction nouvelle à usage d'habitat sans lien avec l'activité agricole.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de prendre en compte les paysages, de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les dispositions des articles L121-8, L121-10 et L 121-11 du CU encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation, et de respecter l'article 111-3 du code rural :

2.1 - Les constructions, installations, changements de destination et extensions de bâtiments suivants, sous conditions d'être nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole.

En application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, ces constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou conchylicoles peuvent être autorisées en discontinuité de l'agglomération et des villages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les activités d'accueil touristique et de diversification (les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ...) sous réserve de se réaliser dans le cadre de l'aménagement de constructions existantes ou bien du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle.

2.1.3. Les logements de fonctions et les dépendances, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole (préalablement implantée et en fonctionnement) et de son importance.

En application de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, ces habitations nécessaires aux activités agricoles, forestières ou conchylicoles peuvent être autorisées en discontinuité de l'agglomération et des villages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

2.1.4. L'extension des logements de fonction existants est autorisée, sans création de nouveaux logements, selon les règles suivantes appliquées selon la situation à la date d'approbation du PLU :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.1.5. Sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que le changement de destination soit lié à la diversification de l'activité pour l'exploitation concernée ou bien en cas de création d'une servitude prévue à l'article L111-3 du code rural.
- que ce changement de destination soit soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

2.1.6 - La construction d'annexes au logement de fonction existant, sans création de nouveaux logements, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas **50 m²**.
- qu'elles s'implantent de manière accolée aux constructions existantes.

2.1.7. Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications,...) pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Cette catégorie d'installations concerne notamment les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes, pour lesquels RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et techniques.

2.1.8. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques **liés aux différents réseaux, voirie et stationnement** d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.1.9. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

2.1.10. Les chemins piétonniers et le **mobilier** destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.2 – Les évolutions suivantes des constructions non liées aux activités agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

2.2.1. Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que la surface de plancher soit au minimum de 50 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de diversification de l'activité pour l'exploitation concernée ou bien en cas de création d'une servitude prévue à l'article L111-3 du code rural
- que ce changement de destination soit soumis à **l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

2.2.2. L'extension des habitations existantes, sans création de nouveaux logements, selon les règles suivantes appliquées selon la situation à la date d'approbation du PLU :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2.3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de nouveaux logements, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas **50 m²**.
- qu'elles s'implantent de manière accolée aux constructions existantes.

2.2.4. La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

3.3. Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 – Principe général :

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **en retrait de 5 m au moins** de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

Les constructions doivent aussi respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux cours d'eau.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).
- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1 - Implantations nouvelles :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2 - Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.
- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.
- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.
- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **40 %** d'emprise au sol ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol ;

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.
- **La construction d'annexes** en continuité des habitations existantes ou implantées à moins de 10 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation :

La construction ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit** et **12 m au faîtage**.

10-2. Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

10.3 - Bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments ne devront pas excéder **12 m** au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Prescriptions générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

11.2 - Aspect extérieur des bâtiments :

11.2.1 - Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural.

- Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

- Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur « neutre » ou en harmonie avec les constructions principales voisines, à l'exclusion de toute couleur vive.

- Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chassis 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.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton soutenu terre ou ocre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.2.2 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- Toiture

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

- Façades et pignons

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

En site bâti, les clôtures devront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m, à partir du terrain naturel.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 2 m au terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

En site naturel, les clôtures devront être constituées de grillage à maille rigide de couleur neutre, pouvant être accompagné d'un soubassement composé d'une seule plaque béton d'une hauteur de 0.25m, le tout n'excédant pas 2 m à partir du terrain naturel.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 2 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :

11.4.1 - Restauration de constructions anciennes :

Pour le bâti patrimonial identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.4.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.3. - 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 matériaux constitutifs.

11.4.4. - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

La création ou l'extension de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être accompagnées par des écrans de verdure, composés d'essences variés à l'exclusion des conifères.

Les aires de stationnement en surface et les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

La pose de chassis 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.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé

LA ZONE Ay

La sous zone Ay correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, dans l'espace rural, dans lesquels les nouvelles constructions sont limitées aux bâtiments d'activités implantés en continuité des bâtiments d'activités existants.

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

ARTICLE AY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ay 2.

ARTICLE AY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'exploitation agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, et que le risque d'inondation soit pris en compte, les autorisations et occupations du sol suivantes :

Les **constructions, installations et équipements** nécessaires au fonctionnement des activités existantes dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les constructions nouvelles s'implanteront de manière accolée aux constructions existantes. Les **affouillements et exhaussements** du sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisés dans la zone ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie,

ARTICLE AY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1 - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2 - Assainissement :

4.2.1. - 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 collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

4.3 - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4 - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE AY 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe général :

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **en retrait de 5 m au moins** de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE AY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1. Implantations nouvelles :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE AY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE AY 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes sont admises dans la limite de **30%** de l'emprise au sol initiale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, ...*).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 mètres.

ARTICLE AY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Généralités :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.2 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité ou de sûreté liées au caractère de l'établissement
- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures devront être constituées de grillage à maille rigide de couleur neutre, pouvant être accompagné d'un soubassement composé d'une seule plaque béton d'une hauteur de 0.25m, le tout n'excédant pas 2 m à partir du terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1 m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 2 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.3 - Locaux et équipements techniques :

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

11.4 - Antennes et pylônes :

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE AY 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE AY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2 - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- - Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3 - Espaces verts - Plantations :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. Les talus bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés y compris les plantations qui les composent.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales mélangées.

Les aires de stationnement en surface et les stockages extérieurs seront entourés d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives.

ARTICLE AY 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE AY 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Orientation des constructions :

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire*).

15.2 - Production d'énergie renouvelable :

L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AY 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES N

Les zones N sont des zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.

Six types de **zones naturelles** ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune :

- La zone « **N** » proprement dite est une zone à caractère d'espaces naturels ou semi-naturels de la commune. La collectivité souhaite protéger ces terrains à des fins environnementales et paysagères de manière à conserver leur caractère naturel ou semi-naturel.
Cette zone intègre notamment les espaces identifiés au titre des zones humides ou des zones inondables.
- Le secteur « **Ncas** » spécifiquement réservé aux carrières autorisées.
- Le secteur « **Nde** » spécifiquement réservé aux installations et constructions liées aux équipements publics d'intérêt général ou collectif de type déchetterie ou centre d'enfouissement techniques.
- Le secteur « **Nt** » spécifiquement réservé aux aménagements et installations nécessaires aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.
- Le secteur « **Nt1** » spécifiquement réservé aux installations, aménagements et équipements nécessaires aux activités de l'hippodrome.
- Le secteur « **NZPE** » couvrant le périmètre de protection éloignée de l'entreprise Epi Bretagne du Moulin Hery ;

La zone N intègre des terrains **concernés pour tout ou partie par l'application du PPRLi** annexé au présent PLU.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.
- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, et notamment toute construction à usage d'habitat.

Dans les secteurs de la zone N concernés par le risque de submersion ou d'inondation, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

En zone NZPE sont notamment interdit :

- Toute création d'autoroute ou de route à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules/ jour.
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs classée « grande ligne ».
- Toute construction d'immeuble de grande hauteur (IGH) au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Toute construction d'établissement recevant du public (ERP) des 1ères, 2èmes, 3èmes et 4èmes catégories comme définies dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les ERP et les aérogares.
- Toute aire de stationnement ouverte au public.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de :

- **préserver les paysages et l'environnement, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères ;**
- **de respecter les dispositions de l'article L121-8 du CU encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation ;**
- **de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière ;**
- **de respecter les dispositions réglementaire du PPRLi annexé au présent PLU pour les terrains concernés.**

2.1. Sont admis dans tous les secteurs :

- Les **chemins piétonniers**, ni cimentés, ni bitumés et le **mobilier** destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- **Les aires de stationnement** intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation des sites avoisinants.
- La **restauration** de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires, ...
- Les **constructions**, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent. Ces constructions restent soumis au respect de la loi littoral.
- **Les installations, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières et équipements** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseau d'assainissement, eau potable...), pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Cette catégorie d'installations concerne notamment les lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes, pour lesquels RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et techniques. L'ensemble de ces installations ou équipements restent soumis au respect de la loi littoral.
- **Les exhaussements et affouillements** indispensables à la réalisation de constructions, travaux, aménagements, ouvrages, infrastructures routières ou installations autorisés dans la zone ; ou répondant à des nécessités techniques impératives.

2.2 Sont admis en zone N les évolutions suivantes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

2.2.1. Le changement de destination des constructions identifiées dans l'annexe spécifique du PLU, sous réserve cumulativement :

- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- que la surface de plancher soit au minimum de 50 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné, sauf en cas de création d'une servitude prévue à l'article L111-3 du code rural
- que ce changement de destination soit soumis à **l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

2.2.2. L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, selon les règles suivantes :

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : 40 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : 30 % d'emprise au sol ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

2.2.3. La construction d'annexes aux habitations existantes, sans création de nouveaux logements, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.
- qu'elles s'implantent de manière accolée aux constructions existantes.

2.2.4. La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

2.2.5. Dans les secteurs de la zone N concernés par le risque de submersion ou d'inondation, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

2.3 - Sont admis en zone Ncas et Ncasc :

- L'implantation d'installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- L'ouverture des centres d'enfouissement technique ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers d'exploitations de ces installations sous réserve de la législation en vigueur.
- Au sein des zones Ncasc uniquement : L'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes, en lien avec les activités autorisées dans la zone.

2.4 - Sont admis en zone Nde et Ndec :

L'extension des déchetteries et des centres d'enfouissement technique ainsi que l'implantation des installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des

chantiers d'exploitations de ces installations ou tout autre activité liée à la valorisation et l'élimination des déchets autorisée en tant qu'installations classées ainsi que les mesures d'intégration paysagère de ces utilisations ou occupations du sol.

Au sein des zones Ndec uniquement : L'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes, en lien avec les activités autorisées dans la zone.

2.5 - Sont admis en zone Nt et Ntc :

- Les installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs sous réserve de la législation en vigueur, de mesures d'intégration paysagère.
- Au sein des zones Ntc uniquement : L'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes, en lien avec les activités autorisées dans la zone.

2.6 - Sont admis en zone Nt1 et Nt1c :

- Les installations et aménagements liés à l'exploitation d'un complexe équestre.
- Au sein des zones Nt1c uniquement : L'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles accolées aux constructions existantes, en lien avec les activités autorisées dans la zone (hippodrome, manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.

2.7 - Sont admis en zone NZPE les travaux nécessaires à l'aménagement :

- des voies existantes sans augmentation notable du trafic,
- des ERP existants, sous réserve de leur maintien en même catégorie :

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent alors n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre d'assurer la défense incendie.

3.3. Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés

3.4. Sur les marges de la RN 12 identifiées au document graphique, la création de nouveaux accès est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Préambule : Les permis d'aménager, de lotir et de construire nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides sont soumis au respect du « *Règlement Aménageurs* » adopté par Saint-Brieuc Agglomération et annexé au présent règlement.

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations agricoles pouvant disposer d'une alimentation en eau potable (forage, puits, ...) selon les règles prévues au Règlement Sanitaire Départemental.

4.2. - Assainissement :

4.2.1 - 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 collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (*noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe pourra être imposé par la commune.

4.3. - Collecte des déchets ménagers :

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte.

4.4. - Autres réseaux :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et-notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - Principe général :

Les constructions doivent respecter les marges de reculement éventuellement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées **en retrait de 5 m au moins** de l'alignement ou limite d'emprise des voies ;

Les constructions doivent aussi respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport aux cours d'eau.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas **aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif** (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- Des implantations différentes de celles définies au point 6.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

7.1. Implantations nouvelles :

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Dispositions alternatives :

- **Les extensions** : les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

- Les dispositions précédentes du point 7.1 ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin dont au moins une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives.

- Des implantations différentes de celles définies au point 7.1 peuvent être autorisées ou imposées dans le cas **de travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,25 mètres**.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N :

- **Les extensions des constructions existantes** sont admises dans les limites suivantes :
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est inférieure à 100 m² : **40 %** d'emprise au sol ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est comprise entre 100 et 200 m² : **30 %** d'emprise au sol ;
 - pour les constructions dont l'emprise au sol existante est supérieure à 200 m², les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.
- **La construction d'annexes** en continuité des habitations existantes ou implantées à moins de 10 m du bâti existant, est admise, sous réserve que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **50 m²**.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone N, la hauteur maximale des **habitations** ne doit pas excéder **7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage**. La hauteur des **annexes** non contiguës à la construction principale n'excédera pas **4 m** au point le plus haut de la construction.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Prescriptions générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture des bâtiments anciens existants sur le territoire rural de la commune.

11.2 - Aspect extérieur des bâtiments :

11.2.1. Bâtiments d'habitations :

- Volumétrie : Les gabarits des constructions nouvelles devront s'inspirer des constructions anciennes de qualité du territoire rural.

- Ouvertures et ouvrages en saillie : Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci .

- Ouvertures dans la toiture : leur proportion sera nettement verticale.
- Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage.

- Matériaux apparents et couleurs : Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ... doivent être peints ou recouverts d'enduits de couleur neutre ou en harmonie avec les constructions principales voisines.

- Toitures : le matériau utilisé aura l'aspect de l'ardoise, ou bien tout autre matériau en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chassis 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.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes si elles sont réalisées en enduit, seront de ton soutenu terre ou ocre en harmonie avec les constructions anciennes présentes sur le territoire rural, à l'exclusion de toute couleur vive.

11.2.2. Bâtiments techniques agricoles : Ils seront également de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.

- Toiture :

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites.

- Façades et pignons :

Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre ;

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.

Les bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.

11.3 - Clôtures : Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Des hauteurs plus importantes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres.

Dans la zone N concernée par les dispositions du règlement du PPRLi en matière de clôture celles-ci se substitueront aux dispositions de la zone en cas d'incompatibilité.

En bordure des emprises publiques occupées par un chemin piétonnier sans présence d'une voie ouverte à la circulation automobile, les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives s'appliqueront.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierres de pays apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Sont interdits :

- Les murs en briques ou agglomérés ciment non enduits
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée...)
- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les haies végétales monospécifiques (laurier palme, thuyas...)

- Clôtures sur voies et emprises publiques :

En site bâti, les clôtures devront être constituées de :

- murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m, à partir du terrain naturel.
- haie végétale doublée ou non d'un grillage, talus plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales d'une hauteur maximale de 2 m au terrain naturel.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons), la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 2 m.

En site naturel, les clôtures devront être constituées de grillage à maille rigide de couleur neutre, pouvant être accompagné d'un soubassement composé d'une seule plaque béton d'une hauteur de 0.25m, le tout n'excédant pas 2 m à partir du terrain naturel.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures, à partir du terrain naturel, est limitée à 2 m. Les parties maçonnées ne devront pas excéder 1.50 m.

Les plaques béton préfabriquées, à l'exception d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25m, sont interdites.

En cas de soutènement supérieur à 1m, muret (agglomérés enduit ou moellons) la clôture sera réalisée avec des matériaux de type claire-voie, sur une hauteur maximale de 1.80m.

Sont recommandés : Les haies variées constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage et les talus plantés.

11.4 - Pour l'ensemble des projets de la zone :**11.4.1 - Restauration de constructions anciennes :**

Pour le bâti patrimonial identifié au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre.

11.4.2 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes : Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi que l'environnement.

11.4.3 - 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 matériaux constitutifs.

11.4.4 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements identifiés

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé

LES ZONES NL

La zone NL est une zone de protection stricte correspondant aux espaces remarquables. Elle correspond à des espaces terrestres et marins, sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n° 89.694 du 20 septembre 1989 (article R 121-5 du Code de l'Urbanisme).

L'intégralité de la zone NL est concernée par l'application du PPRLi annexé au présent PLU.

La zone NLm correspond à la partie de la zone NL située sur le Domaine Public Maritime.

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

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels :

- Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements du sol, les constructions et aménagements divers sont interdits à l'exception des interventions liées à la gestion, l'entretien ou la restauration de ces milieux dans le respect des procédures propres à la loi sur l'eau. Des dérogations sont possibles, conformément à l'**article 6 des dispositions générales** du présent règlement.

1.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 2, dans tous les secteurs.

Certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En application de l'article L.121-24 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, 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 :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au 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 ;

b) 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 ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A 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 dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- ↳ dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, 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 la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ↳ A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés

e) 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 L341-2 du code de l'environnement.

f) Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d et les réfections et extensions prévues au 3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En application du troisième alinéa de l'article L. 121-25, peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables, conformément aux dispositions de cet article.

Dans les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 mètres identifiée sur le document graphique, les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs de la zone NL concernés par le risque de submersion ou d'inondation, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à conditions par le règlement du PPRLi annexé au présent PLU.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les voies et cheminements identifiés au document graphique au titre de l'article 14 des dispositions générales doivent être préservés

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Les constructions éventuellement autorisées au titre du présent chapitre, s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1m.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Art. R. 111-27 du Code de l'urbanisme (D. n° 2007-18 du 5 janvier 2007) : “Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 monumentales.”

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.421-23 et suivants.

13.2. - Autres haies et boisements

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

L'autorisation n'est toutefois pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.
- Pour les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

13.3. - Espaces verts - Plantations :

Tout projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

La plantation d'espèces végétales listées en annexe du règlement comme plantes invasives est interdite.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL , PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAU DE COMMUNICATIONS

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE NL 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE NL 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Article non réglementé.

ANNEXES

LES ESPACES BOISES CLASSES

Articles L.113-1 et suivants et R.130-1 à R.421-23 et suivants du Code de l'urbanisme)

I - APPLICATION DU CLASSEMENT :

LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISÉS ... :

- ... les **BOIS, FORÊTS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
- ... des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RÉSEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

CRITÈRES POUR LE CLASSEMENT :

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ À LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**
 - ♦ La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
 - ♦ De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.
- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISÉ N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS À L'EXISTENCE PRÉALABLE D'UN BOISEMENT.**
 - ♦ des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
 - ♦ des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
 - ♦ des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement : les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT :

- **TOUT MOTIF D'URBANISME :**
 - ♦ Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements ;
 - ♦ Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus ;
 - ♦ Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère ;
 - ♦ Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées ;
 - ♦ Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex. ;

II - EFFETS DU CLASSEMENT

Le classement des espaces boisés a pour effets :

❶ DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES ;

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS ;

❸ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT ;

NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT :

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation**.

En revanche, le **défrichement met fin à la destination forestière d'un sol**.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à **autorisation préalable** dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1, al. 1^{er}).

↳ L'autorisation n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

❷ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : 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 des boisements (C. urb., art. L. 113-21).

- **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés** :
 - Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex : Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements ;*
 - Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création**. (*Ex : C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)
- **En revanche, sont considérées comme compatibles** :
 - Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé : bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

③ INTERDICTION DES DÉFRICHEMENTS :

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT :

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière**, sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partie I)

Le **défrichement** peut être **direct** : dessouchage, terrassement, ... ou **indirect** : occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...

- **Rejet de plein droit** : Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3) (C. urb., art. R. 130-7, al. 1er).
- **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement** : *Ex : Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles : (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).*
- **Déroghations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants** :

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé **avant le 10 juillet 1973** ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (*C. urb., art.L. 130-1, al. 4*).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes :

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée ;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée. (*C. urb., art. R. 130-7, al. 2 et 3*).

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article R151-34, alinéa 4°

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts** sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du PLU et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

- **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions suivantes :**
 - Toute construction y est interdite,
 - Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.
 - Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - . conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - . mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du CU)

EMPLACEMENTS RESERVES ET DROIT DE DELAISSEMENT

Art. L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a

fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Art. L. 230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

(Source : « Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », Conservatoire botanique national de Brest, juillet 2011)

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**⁷.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**
 - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
 - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiens de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
- ✓ **22 plantes invasives potentielles, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
 - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
 - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
 - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiolle, *Lindernia dubia*) ;
 - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
- ✓ **60 plantes à surveiller, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
 - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
 - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

⁷ Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

⁸ Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :*Ambrosia artemisiifolia* L.**Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :***Cotoneaster horizontalis* Decne.*Cotoneaster simonsii* Baker*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.*Lindernia dubia* (L.) Pennell**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :***Anthemis maritima* L.*Azolla filiculoides* Lam.*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.*Cotula coronopifolia* L.*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John*Impatiens balfouri* Hook.f.*Impatiens parviflora* DC.*Laurus nobilis* L.*Lemna minuta* Kunth*Lemna turionifera* Landolt*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus**Senecio inaequidens* DC.**Espèces à surveiller :****Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :***Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :***Bromus willdenowii* Kunth*Conyza floribunda* Kunth**Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :***Acer negundo* L.*Amaranthus albus* L.*Amaranthus deflexus* L.*Amaranthus hybridus* L.*Amaranthus retroflexus* L.*Artemisia verlotiorum* Lamotte*Aster lanceolatus* Willd.*Aster novi-belgii* L.*Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.*Aster x salignus* Willd.*Berteroa incana* (L.) DC.*Bidens connata* Muhl. ex Willd.*Chenopodium ambrosioides* L.*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Ornithoglossum sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.

**REGLEMENT AMENAGEURS (SAINT BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION)**



inf'eau pratique

SAINT-BRIEUC
AGGLOMÉRATION

Règlement aménageurs

L'eau
un bien commun
à préserver



REGLEMENT



Aménageurs



conditions et modalités
pour les droits de raccordement
aux réseaux humides publics
par des aménageurs publics ou privés



L'INFORMATION
À LA SOURCE
www.saintbrieuc-agglo.fr
www.facebook.com/saintbrieuc-agglo



Service des Eaux
66 rue Notre Dame
22000 Saint-Brieuc
02 96 68 23 50

Horaires d'ouverture
Du lundi au vendredi
8h à 12h30 et
13h30 à 17h

www.saintbrieuc-agglo.fr

bien vivre ensemble sur un territoire de qualité

SAINT-BRIEUC
Agglomération
Baie d'Armor

Le présent règlement, établi par la collectivité et adopté par arrêté du Président de Saint-Brieuc Agglomération en date du 11 octobre 2012, définit les obligations mutuelles du service et des aménageurs afin d'assurer la gestion des aménagements relatifs à l'eau potable, à l'eau industrielle, aux eaux usées et aux eaux pluviales dont notamment la construction de réseaux humides en suivant les règles de l'art et dans le respect des prescriptions du service.

Les prescriptions du présent règlement ne dispensent pas du respect des réglementations en vigueur.

«**Vous**» désigne l'aménageur.

Aménageur : toute personne, physique ou morale, privée ou publique, dépositaire d'un permis d'aménager ; de lotir ou de construire, nécessitant la construction d'aménagements en lien avec les réseaux humides dont notamment leurs raccordements aux réseaux publics, ainsi que tout concepteur d'un aménagement d'intérêt public (parking, trottoir, requalification de voirie, etc.) ayant un impact sur les réseaux humides.

«**Le service**» désigne la sous-direction de l'eau qui assure pour les aspects relatifs aux réseaux humides l'instruction des pièces d'urbanisme, le suivi des travaux de construction des réseaux humides et leurs raccordements aux réseaux publics dans les conditions du présent règlement.

Le terme «**réseaux humides**» désigne les réseaux d'eaux, potables, industrielles, usées et pluviales.



Sommaire

I. Les Dispositions générales

1.1 Objet du règlement	1
1.2 Les obligations du service	1
1.3 Vos obligations	1

2. Votre contrat et les autorisations de déversement

2.1 Souscription du contrat eau potable et des autorisations de déversement	3
2.2 La résiliation des autorisations de déversements	3
2.3 La résiliation du contrat eau potable	4

3. Les raccordements aux réseaux publics

3.1 Description	4
3.2 Demandes de raccordement	6
3.3 Raccordement hors réseaux privés	6
3.4 L'entretien	6

4. Le régime des extensions

4.1 Principe Général	7
4.2 Extensions et renforcement des réseaux humides	7
4.3 Réseaux privés	8

5. Les installations privées

5.1 Caractéristiques	9
5.2 Ressource d'eau autre que l'eau potable publique	10
5.3 Entretien	10
5.4 Contrôle de conformité	10

6. Les eaux usées non domestiques

7. Les eaux pluviales

7.1 Prescriptions générales	12
7.2 Limitation des débits rejetés	12
7.3 Demande de branchement	12
7.4 Maîtrise de la qualité des rejets	12

8. Coûts et facturation

8.1 En phase d'instruction du permis d'aménager	13
8.2 Lors du raccordement des constructions au réseau	13
8.3 Facturation des consommations	14
8.4 La détermination des tarifs	14
8.5 L'utilisation d'une ressource d'eau autre que publique	14

8.6 Participation financière dans le cas de rejet d'effluents non domestiques	14
8.7 En cas de non paiement	15
8.8 Les cas d'exonération sur la consommation d'eau potable	15
8.9 Le contenu de la facturation	15

9. Les dispositions d'application

9.1 Date d'application	16
9.2 Modification du règlement	16
9.3 Clause d'exécution	16

Annexe 1. Assainissement : les prescriptions aux aménageurs

1. Exécution des travaux	17
2. Qualité minimale des matériaux et équipements	17
3. Les levés de plans	18
4. Contrôles préalables à une rétrocession	18

Annexe 2. Eaux pluviales : les prescriptions aux aménageurs

1. Exécution des travaux	19
2. Qualité minimale des matériaux et équipements	19
3. Les levés de plans	20
4. Contrôles préalables à une rétrocession	20

Annexe 3. «Eau potable» et «eaux industrielles» : les prescriptions aux aménageurs

1. Exécution des travaux - tuyaux et raccords	21
2. Les levés de plans	22
3. Contrôles préalables à une rétrocession	22

I. Les dispositions générales

I.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions et modalités suivant lesquelles le service accorde aux aménageurs publics ou privés les droits de raccordement de leur projet aux réseaux humides publics.

Pour les **réseaux internes du projet**, ces conditions seront différentes selon que l'aménageur décide ou non de rétrocéder, après réception définitive des réseaux humides, son projet au domaine public.

L'engagement de rétrocession se fera alors par le biais d'une convention, établie entre l'aménageur et le service **avant le démarrage des travaux objet du permis d'aménager**. En l'absence de convention une fois les travaux débutés, l'aménageur est réputé avoir renoncé à la rétrocession des réseaux humides.

S'il n'y a **pas de rétrocession**, cet engagement sera pris au minimum pour 10 ans après acceptation du permis d'aménager ou de construire.

Passé ce délai, l'Aménageur ou le syndic en charge de la gestion des réseaux humides du projet pourra formuler une demande de rétrocession des réseaux humides auprès du service. A cette fin il devra :

- prouver que les réseaux posés sont conformes au règlement pour les aménageurs en vigueur au moment de la demande de rétrocession ;
- fournir l'ensemble des essais et épreuves demandés par le service permettant de montrer le bon état des réseaux humides. Si les essais et épreuves ne sont pas concluants le service refusera la rétrocession pour une durée supplémentaire de 10 ans.

Si les essais et épreuves sont concluants, une convention de rétrocession pourra être établie avec l'aménageur ou le gestionnaire des réseaux.

Pour les projets ne faisant pas l'objet d'une rétrocession, un panneau indicateur installé sur la voirie en limite des domaines privés et publics devra mentionner clairement l'appartenance du projet ; ce panneau devra être visible de jour comme de nuit et installé par l'aménageur.

Dans tous les cas, s'il n'y a pas de rétrocession des voiries, il n'y aura pas de rétrocession des réseaux.

Les rétrocessions partielles de réseaux sont interdites.

Pour les **raccordements du projet aux réseaux publics**, les conditions de réalisation des travaux seront liées à l'existence ou non des réseaux publics et à la nécessité ou non de procéder à leur extension ou/et renforcement.

La prise en charge financière de ces travaux fera l'objet d'une étude au cas par cas par le service, qui se réserve, en outre, le droit d'accepter ou de refuser tout ou partie des raccordements aux réseaux humides publics.

I.2 Les obligations du service

Le service est tenu de vous fournir les services dus aux usagers du service des eaux conformément aux règlements de service en vigueur.

I.3 Vos obligations

I.3.1 Le raccordement

En application du présent règlement, les raccordements des réseaux humides de votre projet aux réseaux humides publics sont obligatoires quand ceux-ci sont accessibles à partir de votre projet.

Ces raccordements peuvent se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

I.3.2 Les usages

En bénéficiant du service collectif, vous vous engagez à respecter les règles de l'art qui vous obligent à construire les réseaux humides suivant les contraintes des fascicules 70 et 71, Cahiers de Clauses Techniques Générales du Ministère de l'Équipement réglementant ces constructions des réseaux humides et l'origine de ce règlement qui fixe un ensemble de prescriptions complémentaires.

En plus du respect des contraintes exposées dans ces fascicules, vous vous astreindrez notamment à respecter l'ensemble des contraintes et préconisations du présent règlement et ses annexes.

De même, vous vous engagez à respecter les conditions des différents règlements du service, notamment pour la partie spécifique aux conditions de raccordement d'une parcelle aux réseaux humides.

Vous respecterez également les prescriptions des schémas directeurs d'eaux pluviales et d'assainissement s'ils existent et notamment celles de la loi sur l'eau du 30 Déc. 2006, tous les décrets actuels ou à venir s'y rapportant.

En cas de divergence entre les documents applicables, c'est la norme ou la prescription la plus stricte qui s'imposera.

Le non-respect de ces conditions peut entraîner des poursuites de la part de la collectivité devant la juridiction compétente.

2. Votre contrat et les autorisations de déversement

Pour bénéficier du service des eaux c'est-à-dire être raccordé aux réseaux humides publics collectifs, vous devez, dans tous les cas, souscrire un contrat d'abonnement pour l'eau et demander deux autorisations de déversement, l'une pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées.

Le contrat d'abonnement et les autorisations de déversement prendront effet à la date de raccordement du projet aux réseaux humides publics.

Les indications fournies dans le cadre de votre contrat font l'objet d'un traitement informatique.

2.1 Souscription du contrat eau potable et des autorisations de déversement

2.1.1 Sans rétrocession

2.1.1.1 Raccordement eau potable

Contrat d'abonnement provisoire avec facturation pour le branchement de chantier

Avant tout début de construction particulière sur une parcelle ou d'aménagement d'un appartement dans un immeuble, le contrat provisoire sera établi au nom de l'aménageur avec facturation de la consommation d'eau potable au tarif en vigueur.

De ce contrat provisoire sera exclue la redevance assainissement.

Contrat d'abonnement définitif

Après occupation de l'immeuble ou du lotissement par un usager, le contrat d'abonnement définitif de fourniture d'eau sera mis en place entre le service, et l'aménageur (ou le syndic s'il existe).

La souscription du contrat d'abonnement eau est obligatoire avant tout raccordement au réseau public. La signature du contrat et/ou le paiement de la première facture vaut acceptation des conditions particulières de celui-ci et du règlement du service des eaux.

Vous recevrez le règlement du service, avec les tarifs de l'eau en vigueur.

L'aménageur (ou son représentant) pourra faire une demande d'individualisation des compteurs auprès du service.

Cette individualisation est soumise à certaines prescriptions techniques et administratives définies en annexe du règlement eaux usagers.

Dans le cas d'une individualisation, le service pourra procéder à des comparaisons entre le volume comptabilisé par le compteur général et la somme des volumes des compteurs individuels. Si l'écart entre le premier et la somme dépasse 4%, l'excédent sera facturé à l'aménageur ou à son représentant au tarif de l'eau en vigueur.

Dans tous les cas, l'aménageur ou son représentant sera informé par la collectivité afin qu'il puisse déterminer la cause de cet excédent et y mettre fin le plus rapidement possible.

2.1.1.2. Raccordement eaux usées

Une demande d'autorisation préalable de déversement doit être effectuée auprès du service qui pourra, s'il le juge utile, demander des compléments d'informations sur la nature du rejet.

L'autorisation de déversement sera rédigée au nom de l'aménageur (ou de son représentant) et précisera, outre la quantité d'effluents domestiques (ou assimilés) déversée, la qualité des effluents rejetés.

Le rejet pourra faire l'objet de contrôles quantitatifs et qualitatifs impromptus par le service.

Cette autorisation de déversement fera office de contrat de déversement pour la facturation de la redevance assainissement qui se fera au prorata du volume d'eau comptabilisé par le compteur général ou par les compteurs individuels dans le cadre d'une individualisation.

2.1.1.3 Raccordement eaux pluviales

Une demande d'autorisation de déversement doit être effectuée auprès du service ; à cette demande sera obligatoirement jointe l'étude hydraulique du projet dans le respect des prescriptions du service.

L'autorisation de déversement sera rédigée au nom de l'aménageur (ou de son représentant).

Le rejet pourra faire l'objet, comme pour les eaux usées, de contrôles qualitatifs et quantitatifs impromptus.

2.1.2 Avec rétrocession

Dans le cas d'une rétrocession il n'y a pas de compteur général et par conséquent pas de contrat d'abonnement au réseau.

2.2 La résiliation des autorisations de déversements

Les autorisations de déversement eaux usées ou eaux pluviales ne peuvent être résiliées que si la nature des rejets les rend incompatibles avec un déversement dans les réseaux publics. Elles pourront faire l'objet d'une adaptation en cas de modification de la nature des rejets.

2.3 La résiliation du contrat eau potable

Votre contrat est souscrit pour une durée indéterminée.

2.3.1 Cas d'un abonnement sans individualisation

L'aménageur (ou son représentant) peut décider la résiliation de son contrat avec un préavis de trois mois, après envoi d'un courrier de résiliation en recommandé avec accusé réception.

Le branchement sera fermé et une facture d'arrêt de compte, reprenant les consommations et un prorata sur l'abonnement, sera envoyée à la nouvelle adresse transmise au service des eaux.

Le service des eaux peut le résilier :

- si vous n'avez pas réglé votre facture dans les 3 mois qui suivent la fermeture de votre alimentation en eau,
- ou
- si vous ne respectez pas les règles d'usage de l'eau et des installations.

Les clauses du règlement de service relatif à l'eau potable s'appliquent.

2.3.2 Cas d'un abonnement avec individualisation

L'aménageur (ou son représentant) peut décider la résiliation de son contrat de l'individualisation avec un préavis de trois mois, après envoi d'un courrier de résiliation en recommandé avec accusé de réception.

Cette résiliation entraîne le retour à la situation antérieure, par la souscription d'un contrat d'abonnement au compteur général par l'aménageur et la résiliation de l'ensemble des abonnements individuels (logements et parties communes). L'aménageur devra, dans ce cas, fournir l'index de tous les compteurs individuels à prendre en compte pour la résiliation des abonnements individuels. Ces index devront être relevés simultanément.

Aucun titulaire d'abonnement individuel ne pourra, de ce fait, exercer de recours contre le service des eaux.

3. Les raccordements aux réseaux publics

3.1 Description

3.1.1 Raccordement au réseau d'eau potable

3.1.1.1 Sans rétrocession

Les raccordements seront effectués à la charge de l'aménageur par le service en régie ou par une entreprise mandatée par le service, après acceptation du devis par l'aménageur.

Ce raccordement ne pourra se faire que si les conditions suivantes ont été respectées.

- 1- Les PV d'essai pression de la conduite doivent être concluants.
- 2- Les résultats des analyses bactériologiques et physico-chimiques doivent être conformes à la réglementation en vigueur et similaires à la qualité de l'eau en amont.
- 3- L'ensemble des équipements de fontainerie doit être visible et accessible (coffrets de compteurs, bouches à clefs, bouche de lavage, etc.).

La composition du raccordement est identique à celle d'un particulier.

Le regard de compteur sera posé en limite des domaines privé et public systématiquement en dehors de la chaussée.

Sauf impossibilité technique dument justifiée par l'aménageur et validée par le service, les compteurs des particuliers seront installés dans des coffrets de comptage installés en limite des domaines privé et public.

Le compteur général sera de type magnétique à passage direct équipé d'une tête émettrice.

L'abonnement provisoire sera établi au nom de l'aménageur, du syndic ou de l'entrepreneur.

Si le remallage du réseau est réalisable, un robinet vanne normalement fermé (RVNF) viendra isoler le projet.

Une purge sera installée en amont du RVNF.

Ce deuxième point de raccordement sera réalisé par le service aux frais de l'aménageur et ne sera utilisé qu'en cas de rupture de conduite.

3.1.1.2 Avec rétrocession

Les conditions de raccordement au réseau public sont identiques au cas «sans rétrocession».

Seul le comptage ne sera pas exigé, il sera remplacé par une nourrice dans le regard aménagé à cet effet.

Le service pourra, à sa convenance, installer ponctuellement un compteur de sectorisation réseau lors de recherche de fuites sur l'hydrant concerné.

Si le remallage du réseau privé sur le réseau public est possible, il sera réalisé à la charge de l'aménageur.

3.1.2 Raccordement au réseau d'eau industrielle

Les procédures sont identiques à celles établies au sous-article ci-dessus «Raccordement au réseau d'eau potable».

Ce branchement ne sera pas équipé de comptage.

Pour mémoire, ce réseau devra impérativement alimenter la défense incendie.

En dehors des poteaux d'incendie chaque point sera équipé d'un comptage.

3.1.3 Raccordements aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales

Préambule : Qu'il y ait ou non rétrocession, ce qui suit s'applique sauf précision contraire.

Les raccordements seront effectués à la charge de l'aménageur, par le service en régie ou par une entreprise mandatée par le service, après acceptation du devis par l'aménageur.

Ces raccordements ne pourront se faire que si les conditions suivantes ont été respectées :

1- Les PV d'essai d'étanchéité des collecteurs et des regards doivent être concluants (COFRAC).

Il ne sera pas exigé de tests d'étanchéité sur le réseau eaux pluviales.

2- L'ensemble des équipements de fontainerie doit être visible et accessible (tampons sur regards de visite et de curage, boîtes de raccordement, etc.).

Ceci n'est pas exigé dans le cas d'une non rétrocession.

3- Les autorisations de déversement ont été délivrées par le concessionnaire.

La composition du raccordement est la suivante :

- Construction d'un regard au point de raccordement du branchement avec le collecteur public d'assainissement ;
- Construction d'un deuxième regard de visite en limite des domaines privé et public ;
- Le fil d'eau de ce regard aura été défini par le service et servira de point de départ au raccordement gravitaire ou forcé (pour les eaux usées) du projet ;
- La jonction entre les deux regards se fera par la fourniture et la mise en place d'un collecteur dont la nature et le diamètre auront été définis par le service.

Si le projet nécessite la construction de ces branchements avant celle des réseaux privés, le service installera des obturateurs dans le deuxième regard.

Ces obturateurs ne pourront être déplombés que par un agent du service.

Dans le cas contraire, le service pourra exercer des poursuites contre l'aménageur.

3.1.4 Spécificités pour le raccordement au réseau d'eaux pluviales

Conformément aux recommandations du service, l'étude hydraulique devra être validée par le service avant toute demande de raccordement au réseau eaux pluviales (EP).

Dans cette attente, le tuyau de raccordement des grilles sera obstrué ou devra être en saillie de 30 cm par rapport à la chaussée provisoire existante.

3.2 Demandes de raccordement

Les demandes de raccordement sont effectuées par l'aménageur (ou son représentant) auprès du service avant tout démarrage des travaux. Elles seront accompagnées des pièces suivantes :

- Les plans et descriptifs des travaux à réaliser, précisant le nombre de branchements, le tracé (avec indication des niveaux, du sous-sol et du rez-de-chaussée du projet pour les résidences), de même que l'étude hydraulique, si exigée, pour les eaux pluviales ;
- L'estimation du montant des travaux de construction des réseaux humides (pour le calcul de la rémunération du suivi de chantier par le concessionnaire) sauf dans le cas d'une non-rétrocession.

- la demande d'individualisation, le cas échéant.

Les raccordements pourront se faire soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées.

3.3 Raccordement hors réseaux privés

Pour les immeubles édifiés dans le cadre du projet mais qui sont directement raccordés aux réseaux publics, les branchements situés sur le domaine public sont réalisés par le service aux frais du propriétaire selon les tarifs annuels définis par la collectivité.

Si, pour des raisons de convenance personnelle ou en fonction de conditions locales et particulières d'aménagement de la construction à desservir, l'aménageur demande des modifications aux dispositions arrêtées par le service, celui-ci peut lui donner satisfaction sous réserve que ce dernier prenne à sa charge le supplément de dépenses d'installation et d'entretien en résultant.

Le service demeure toutefois libre de refuser ces modifications si elles ne lui paraissent pas compatibles avec les conditions d'exploitation et d'entretien du branchement.

3.4 L'entretien

3.4.1 Sans rétrocession

Les raccordements réalisés sont incorporés aux réseaux publics. À ce titre, le service prend à sa charge les frais d'entretien, de réparations et les dommages pouvant résulter de l'existence des réseaux.

Cependant, tous les travaux résultant d'une négligence ou d'une imprudence seront réalisés par le service et facturés au générateur de l'incident.

3.4.2 Sans rétrocession

L'entretien et la réfection des réseaux privatifs resteront à la charge de l'aménageur ou du syndic qui devra notamment assurer l'astreinte 24h/24 de ses installations.

Dans le cas d'une fuite sur le réseau d'eau potable, l'aménageur ou son représentant subira le coût de la surconsommation d'eau sans qu'il puisse engager des recours contre le service qui pourra néanmoins conformément aux règles en vigueur, lui accorder un dégrèvement sur cette surconsommation.

Il devra à ce titre assurer une surveillance régulière de son réseau en procédant au contrôle du compteur général.

4. Le régime des extensions

4.1 Principe Général

Toutes les opérations seront soumises au présent règlement et aux conditions de construction des réseaux humides notifiées lors de l'instruction du dossier déposé par l'aménageur.

Tous les travaux nécessaires à la construction des réseaux humides (réseaux internes) dans le périmètre d'un projet sont à la charge de l'aménageur. Il en est de même des installations de traitement des eaux usées non collectives dans le cas où le réseau intérieur ne peut être raccordé dans l'immédiat au système d'assainissement collectif.

Dans le cas d'un forage, l'aménageur supportera, en plus des frais de sa réalisation, ceux liés à son exploitation ; il devra dans tous les cas procéder à sa déclaration de mise en service en mairie.

Si certains lots sont directement raccordables au réseau existant, tous les travaux de branchements réalisés sous domaine public par le service sont à la charge de l'aménageur.

Les réseaux seront obligatoirement du type séparatif.

Nonobstant des prescriptions relatives aux eaux pluviales qui restent applicables, l'élimination des eaux pluviales par des techniques alternatives est à privilégier pour la gestion des espaces communs.

L'entreprise choisie pour l'exécution des travaux doit être qualifiée. Les ouvrages spéciaux (installations de relèvement ou de traitement par exemple) font l'objet d'un agrément de la part de la collectivité.

Dans le cas d'une rétrocession, le service est associé à la direction et au contrôle des travaux.

Les travaux d'extension et de renforcement des réseaux humides sous domaine public sont décidés par le service.

Les dispositions relatives aux extensions et aux renforcements des réseaux sont, dans tous les cas, conformes au plan local d'urbanisme et au plan de zonage.

Conformément au code de l'urbanisme, les extensions nécessaires font l'objet d'études préalables en vue de déterminer le financement de l'opération avec une participation partielle ou entière au coût des travaux, en fonction de la nature juridique des aménagements.

Les études et travaux sur le domaine public sont exclusivement réalisés par le service des eaux.

4.2 Extensions et renforcement des réseaux humides

4.2.1 Dans le cadre de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation (AU)

Selon les critères exposés ci-après, tous les travaux nécessaires à la construction des réseaux humides pour les besoins de ces zones sont à la charge de la commune ou de l'aménageur.

4.2.1.1 Renforcement et remplacement des réseaux publics existants

S'il est nécessaire de renforcer les réseaux publics pour subvenir aux besoins hydrauliques du projet, le surcoût lié au renforcement sera à la charge exclusive de la commune ou de l'aménageur avec une participation possible du concessionnaire sur la part «remplacement» calculée au prorata de l'âge des réseaux existants.

Au-delà de la durée d'amortissement des réseaux définie par le Conseil d'Agglomération, la prise en charge du remplacement des canalisations hors renforcement, sera à la charge exclusive du concessionnaire et, en deçà, la clef de répartition se fera au prorata de l'âge des réseaux à remplacer ou à renforcer.

4.2.1.2 Construction de nouveaux réseaux publics dans le cadre du projet

Tous les travaux de construction des nouveaux réseaux publics humides, indispensables aux besoins du projet, y compris les mises à niveau des émergences, sont à la charge de la commune ou de l'aménageur.

4.2.2 Dans le cadre de constructions en zones urbanisables (U)

Tous les travaux d'extension des réseaux humides utiles aux besoins du projet sont à la charge de la commune qui se réserve le droit de répercuter les coûts d'aménagement sur l'aménageur.

4.3 Réseaux privés

4.3.1 Avec rétrocession

Le service se réserve le droit d'émettre un avis négatif lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager et de refuser la rétrocession des ouvrages au domaine public si les obligations techniques minimales présentées dans ce règlement et ses annexes ne sont pas respectées.

De même, le service se réserve le droit de refuser la rétrocession si les avis formulés lors du déroulement du chantier n'ont pas été pris en compte.

Une convention de rétrocession officialisera l'autorisation de transfert du projet dans le domaine public. Il n'y aura pas de rétrocession des réseaux sans rétrocession des voiries.

4.3.2 Sans rétrocession

Pas d'exigence du service sur le type et la nature des matériaux des réseaux à mettre en oeuvre.

Cependant le service incite fortement l'aménageur à respecter les préconisations du présent règlement et de ses annexes de manière à ne pas bloquer toute possibilité future de rétrocession 10 ans après instruction du permis d'aménager.

5. Les installations privées

On appelle «installations privées ou internes», les réseaux situés en amont de la limite de propriété privée.

5.1 Caractéristiques

La conception et l'établissement des installations privées sont exécutés sous votre responsabilité et à votre charge exclusive.

Ces installations ne doivent présenter aucun inconvénient pour les réseaux publics et doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et ses annexes.

5.1.1 Avec rétrocession

Le service assurera un suivi du chantier.

5.1.1.1 Réseaux eaux usées et eaux pluviales

Pour ce qui concerne les raccordements eaux usées et eaux pluviales des parcelles, l'aménageur est tenu de se référer aux règlements liant les particuliers au concessionnaire y compris à l'intérieur des propriétés privées.

Les rejets sont collectés de manière séparée (eaux usées d'une part et eaux pluviales d'autre part).

Le raccordement gravitaire du réseau d'eaux usées privé au réseau public devra être privilégié, la topographie du terrain devra être exploitée au maximum (y compris par des servitudes de passage) avant de recourir au relèvement des eaux usées du projet.

Un réservoir de chasse, raccordé en priorité sur le réseau d'eau industrielle et par défaut sur le réseau d'eau potable, sera installé en tête de réseau ; le branchement d'eau potable ou d'eau industrielle sera équipé d'un système de comptage muni d'une tête émettrice.

Les regards de visite et de curage installés tous les 50 m et aux intersections des collecteurs seront alternés sur le tracé.

Pour des parkings de 25 places et plus, l'aménageur fournira une étude qui déterminera la technique de dépollution à mettre en place. L'exutoire devra notamment être muni d'un séparateur d'hydrocarbure si la zone est considérée à risque ou de toute autre solution reposant sur des techniques alternatives du type filtration, infiltration, décantation...

Dans tous les cas, un seul point de raccordement sur le réseau eaux pluviales sera toléré par la collectivité.

Le type de matériaux et d'équipement exigés pour la construction des réseaux par le service est précisé en annexe au présent règlement.

5.1.1.2 Réseaux eau potable et eau industrielle

En ce qui concerne les raccordements eau potable et eau industrielle des parcelles, l'aménageur est tenu de se référer au règlement liant les particuliers au concessionnaire, y compris pour les installations privées, et doit notamment prévoir la mise en place de coffrets pour les compteurs d'eau de 15 et 20 mm de diamètre ; au-delà, les compteurs seront posés dans des regards.

Les canalisations des réseaux eau potable et eau industrielle sont précisées en annexe au présent règlement.

Là où existe un réseau public d'eaux industrielle il sera exigé un double réseau eau potable et eau industrielle.

Le réseau eau industrielle assurera notamment la défense incendie du projet.

S'il n'existe pas de réseau public d'eau industrielle, un réseau spécifique que «défense incendie» raccordé sur le réseau d'eau potable assurera cette mission.

Le réseau eau potable sera dimensionné en fonction des consommations, de manière à respecter un temps de séjour de l'eau dans les conduites inférieures à 36 heures et éviter ainsi la dégradation de la qualité.

En plus des vannes d'isolement installées aux intersections des antennes, une vanne de sectionnement sera installée tous les 100 mètres afin de limiter d'abonnés une coupure accidentelle de l'alimentation en eau potable.

5.1.1.3 Télé relève

Un système de télé relève avec concentrateur de données en limite des domaines publics et privés pourra équiper le réseau d'eau potable, les caractéristiques techniques de ce système seront précisées par le service lors de l'instruction du permis d'aménager ou de construire.

5.1.2 Sans rétrocession

Le service n'assurera aucun suivi de chantier.

5.2 Ressource d'eau autre que l'eau potable publique

Si vous êtes alimenté en eau totalement ou partiellement à partir d'un puits ou d'une autre source qui ne dépend pas d'un service public, vous êtes tenu d'en faire la déclaration en mairie à l'aide du formulaire en vigueur.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, d'un autre réseau d'eau avec celui de la distribution publique est interdit.

Les réseaux doivent être clairement identifiés en tout point au projet (canalisations de couleur et de type différents que ceux utilisés pour le réseau de l'eau potable publique).

L'aménageur doit respecter la réglementation en vigueur pour l'utilisation de ces ressources en eau.

5.3 Entretien

5.3.1 Sans rétrocession

L'entretien, le renouvellement et la mise en conformité des installations privées vous incombent en totalité. Le service ne peut être tenu pour responsable des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement des installations privées ou de leur défaut d'entretien, de renouvellement ou de mise en conformité.

Il vous appartiendra de conventionner une entreprise spécialisée pour assurer 24h/24 l'entretien et la remise en état des réseaux en cas de rupture ou d'obstruction accidentelles des canalisations.

5.3.2 Avec rétrocession

Le service prend en charge l'entretien et la réparation des réseaux devenus publics dès la réception définitive du projet.

Si une malfaçon apparaît pendant la garantie annuelle, il se réserve le droit de la corriger et d'envoyer la facture à l'aménageur sans que celui-ci ne puisse exercer un recours contre le service.

5.4 Contrôle de conformité

5.4.1 Convention de suivi de chantier

Par convention entre l'Aménageur et le Service il est précisé les conditions de suivi du chantier par le service.

Les remarques émanant du concessionnaire doivent être prises en considération par l'aménageur et être suivies d'effet.

Un Procès Verbal de réception sera délivré à l'aménageur en fin de chantier.

Il pourra comporter des réserves à lever. Tant que les réserves ne seront pas levées, le projet ne pourra pas être rétrocedé.

Lors de la rétrocession dans le domaine public du projet par l'aménageur, une convention de rétrocession sera élaborée entre l'aménageur et le service.

5.4.2 En cas de non-conformité

Le suivi régulier des travaux par le service minimise les risques de non-conformité ; cependant, s'ils devaient y en avoir, elles seraient classées et traitées de la façon suivante :

Non-conformité mineure :

Dans le cas d'un constat de non-conformité du fonctionnement de vos installations privées, le service vous demandera de réaliser les travaux de mise en conformité dans un délai maximum de 2 mois.

Au terme de ce délai, sans réalisation de ces travaux, le service pourra vous mettre en demeure de les réaliser et pourra astreindre le propriétaire au paiement d'une somme équivalente à la redevance assainissement (majoration de 100% vue à l'article L1331-8 du code de la santé publique).

En dernier ressort, le service peut engager une procédure contentieuse.

Non-conformité majeure :

Lorsqu'un raccordement non réglementaire trouble gravement, soit l'évacuation des eaux usées ou leur traitement dans la station d'épuration, soit l'évacuation des eaux pluviales, soit la distribution de l'eau potable, ou porte atteinte à la sécurité du personnel d'exploitation, le service mettra en demeure son auteur de cesser immédiatement toutes perturbations.

Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet, le service peut procéder, en fonction de l'urgence ou du danger, à l'isolement de votre projet pour la partie du raccordement concerné, ceci à votre charge ou à la réalisation d'office des travaux de protection qu'il juge nécessaires, y compris sur le domaine privé, et, à vos frais.

6. Les eaux usées non domestiques

L'aménageur se rapportera au règlement assainissement en vigueur.

7. Les eaux pluviales

7.1 Prescriptions générales

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être résorbées à la parcelle sans provoquer de nuisance pour les riverains. Le service peut exiger des tests de perméabilité. Une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales doit être assurée. Les descentes de gouttières étant traitées sur les parcelles privées ou, à défaut, raccordées au caniveau de la rue.

À défaut de possibilité technique, l'écoulement de surface peut être réalisé par rejet au caniveau.

Les émergences de type grille d'engouffrement de voirie ne pourront être installées et opérationnelles qu'après réception et raccordement du réseau eaux pluviales au réseau public.

Pour les eaux industrielles ou assimilées, tout rejet au réseau d'eaux pluviales doit être autorisé par le service.

Vous pouvez contacter à tout moment le service pour connaître les conditions de déversement de vos eaux dans le réseau d'assainissement collectif, ainsi que les modalités d'obtention d'une autorisation particulière, si nécessaire.

Même si elle n'en assure pas la maîtrise d'ouvrage, la collectivité par son service des eaux conservera l'exclusivité des avis et études concernant les projets d'eaux pluviales.

7.2 Limitation des débits rejetés

En application du code civil, afin d'écrêter les débits de ruissellement d'eaux pluviales de pointe et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, la collectivité assujettit toute opération d'aménagement, d'urbanisation, de construction, à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales.

Dès lors, toute opération, quelles qu'en soient sa nature et son étendue, est soumise à des prescriptions particulières qui conduisent à ne pas aggraver les apports d'eaux pluviales par rapport à l'état existant.

Une étude hydraulique devra donc être réalisée et soumise à l'avis du Service.

L'étude hydraulique devra, notamment répondre à la contrainte d'un débit maximal de fuite sortie projet de 3 l/s/ha, (3 litres par seconde par hectare) pour une pluie décennale. L'attention de l'aménageur est néanmoins attirée sur le fait que pour des projets situés dans des secteurs sensibles aux risques d'inondation, ce débit de fuite maximal pourra être réduit.

La réponse du service au dossier déposée par l'aménageur indiquera alors la valeur maximale admissible.

Si les contraintes hydrauliques du projet ont été intégrées au schéma directeur eaux pluviales de l'agglomération et que les sur-volumes d'eaux pluviales sont inclus dans le dimensionnement du bassin de rétention existant et construit par la collectivité, l'étude hydraulique précisera ce point. Dans ce cas la collectivité demandera à l'aménageur une participation financière qui sera calculée au prorata du volume d'eaux pluviales du projet stocké dans l'ouvrage public.

Tout aménageur doit fournir un mémoire justifié catif comportant au moins :

- une note de calcul hydraulique justifiant les débits de la situation existante ;
- une note de calcul hydraulique justifiant les débits engendrés par l'aménagement projeté ;
- une note technique justifiant les aménagements et dispositifs proposés pour répondre au principe de résorption des eaux pluviales à la parcelle et au débit de pointe autorisé.

Des prescriptions particulières peuvent être prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur ou le schéma d'aménagement et gestion des eaux (SAGE).

7.3 Demande de branchement

La demande de branchement adressée au service assainissement doit indiquer en sus des renseignements nécessaires à l'instruction, le diamètre du branchement pour l'évacuation du débit théorique correspondant à une période de retour fixée par le service assainissement, compte tenu des particularités de la parcelle à desservir. En général, cette période est fixée à 10 ans.

Il vous appartient de vous prémunir des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à 10 ans.

La qualité du rejet sur les matières organiques devra être de 5 mg/l si rejet dans les eaux pluviales et 100 mg/l si rejet dans les eaux usées. En cas de parking de 25 places et plus contiguës, il y a obligation pour l'aménageur d'installer un déshuileur / débourbeur si la zone est considérée à risque ou à défaut tout autre système reposant sur des techniques alternatives de type filtration, infiltration, décantation...

7.4 Maîtrise de la qualité des rejets

Il est fait application du règlement assainissement en vigueur.

8. Coûts et facturation

8.1 En phase d'instruction du et le renouvellement

Au moment de l'instruction du permis d'aménager il vous sera précisé et demandé les informations suivantes.

8.1.1 En cas de travaux d'extension et de renforcement des réseaux humides publics

Si le raccordement de votre projet nécessite des travaux d'extension ou de renforcement des réseaux humides, le descriptif et l'estimation des travaux à réaliser à votre charge vous seront précisés dans l'avis technique qui sera joint au permis d'aménager, de manière à ce que vous puissiez l'inscrire dans votre plan de financement. Ces travaux seront réalisés par le service. La facturation fera l'objet d'une facture spécifique.

8.1.2 Forfait de suivi de chantier

8.1.2.1 Si rétrocession

L'aménageur devra fournir une estimation des coûts de construction des réseaux humides internes au projet et le communiquer au service afin qu'il établisse une convention de suivi de travaux.

En cas d'estimation jugée anormale par le service l'aménageur fournira des bordereaux de prix détaillés conformes aux demandes du service.

Dans la convention sera précisé le montant forfaitaire à percevoir par le service pour cette prestation.

Les modalités de calcul de ce forfait de suivi de chantier seront délibérées par le Conseil d'Agglomération.

Une avance forfaitaire de 50% sera perçue en début de chantier, le solde corrigé de la lecture du DGF du chantier sera versé à la réception provisoire du chantier.

8.1.2.2 Si pas de rétrocession

Le réseau interne reste du domaine privé et il n'y aura pas de suivi de la part du service ni de facturation induite.

8.2 Lors du raccordement des constructions au réseau

Au moment du raccordement de chaque construction, il sera demandé au propriétaire une Participation au Financement de l'Assainissement Collectif si elle est exigible.

8.2.1 Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Lorsque votre projet ou certaines propriétés de votre projet peuvent être directement raccordés au réseau d'assainissement déjà existant, la collectivité vous demande, si elle est exigible, une participation financière pour tenir compte de l'économie que vous réalisez en évitant d'avoir à construire une installation d'assainissement collective à votre projet.

Le montant de cette participation vous sera précisée lors de la demande de raccordement.

Cette participation est à payer par le propriétaire demandant le raccordement.

Elle est redevable en totalité au moment où le projet est raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

La facturation fera l'objet d'une facture spécifique.

Le montant de la PFAC est délibérée par le Conseil d'Agglomération.

Cette délibération définit une valeur de base établie pour une construction particulière ainsi que les modalités d'application selon la nature des locaux (habitation, bureaux et locaux commerciaux, surfaces artisanales ...).

8.2.2 Montant des travaux de raccordement du projet aux réseaux humides publics

Un devis de raccordement des réseaux internes aux réseaux humides publics vous sera envoyé pour accord par le service.

Aussitôt les devis retournés signés et les travaux de raccordement réalisés, une facture vous parviendra dans un délai de 1 mois après exécution des travaux.

Ces travaux seront réalisés en interne par le service ou l'entreprise de son choix et sont à la charge de l'aménageur.

8.3 Facturations des consommations

8.3.1 Contrat provisoire ou de chantier

Ce chapitre ne concerne que les cas où il n'y a pas de rétrocession.

Le contrat provisoire ou de chantier est consenti à l'aménageur ou à l'entrepreneur professionnel conformément au règlement eau en vigueur.

Elle est exemptée de la redevance assainissement.

8.3.2 Contrat définitif sans individualisation des compteurs

Les conditions de facturation sont identiques à celles du contrat provisoire auquel s'ajoute l'application de la redevance assainissement sur le volume d'eau potable consommé.

Ce contrat est consenti à l'aménageur ou à son représentant (syndic ou autre).

8.3.3 Contrat définitif avec possibilité d'individualisation des compteurs

Se reporter au règlement du service de l'eau potable.

8.4 La détermination des tarifs

Les tarifs relevant des prestations du service de l'eau potable sont fixés par délibération du Conseil d'agglomération.

Les redevances et taxes sont fixées par les organismes auxquels elles sont reversées.

Tous les éléments de vos factures sont soumis à la TVA au taux en vigueur.

Toute information est disponible auprès du service.

8.5 L'utilisation d'une ressource autre que publique

8.5.1 Réseau public d'eau industrielle

Dans la mesure où le réseau public d'eau industrielle existe au droit du projet, l'aménageur devra systématiquement prévoir un raccordement suivant les instructions du service.

Ce réseau devra assurer la défense incendie du projet, de même que les postes de nettoyage des voiries et, si présents, l'arrosage des espaces verts.

En plus de ces points, l'aménageur pourra prévoir la réalisation d'un branchement d'eau industrielle au droit de chaque parcelle dans le cadre d'un lotissement et en double de chaque branchement d'eau potable dans le cadre d'une résidence.

Ce réseau privé sera raccordé sur le réseau public d'eau industrielle dans les mêmes conditions que celui de l'eau potable.

Entre autres, en dehors des poteaux d'incendie, chaque point de livraison sera équipé d'un système de comptage. Les contrôles de ce réseau et la facturation seront soumis aux mêmes règles que celles qui s'appliquent aux usagers (chap.VI article 2 du règlement de l'eau).

Le tarif de l'eau industrielle est défini annuellement par le conseil d'agglomération.

8.5.2 Puits ou forages

Outre le fait que l'utilisation des eaux d'un puits et la réalisation d'un forage sont soumis à déclaration en mairie, les contrôles de ce réseau et la facturation seront soumis aux mêmes règles que celles qui s'appliquent aux usagers (chap. 6 art 2 du règlement de l'eau).

8.5.3 Récupération des eaux pluviales

Cette récupération ne concerne que les résidences. La facturation du volume d'eaux pluviales utilisées pour les besoins sanitaires se fera suivant les mêmes règles que celles appliquées auprès du particulier.

Pour mémoire, les eaux pluviales de voirie ne peuvent pas être utilisées pour les besoins sanitaires.

8.6 Participation financière dans le cas de rejet d'effluents non domestiques

Les dispositions énoncées dans le règlement d'assainissement collectif sont applicables.

8.7 En cas de non paiement

Les dispositions énoncées dans le règlement d'eau potable (article IV.8) sont applicables.

Il prévoit, en outre, que si cette eau est destinée à l'alimentation de plus de 50 personnes ou si le débit journalier est supérieur à 10 m³/heure ou encore si cette eau sert, quel que soit le débit, dans le cadre d'une activité commerciale (camping, hôtel,...), elle est soumise au contrôle de l'ARS.

8.8 Les cas d'exonération sur la consommation d'eau potable

8.8.1 Sans rétrocession

Aucune exonération n'est envisagée. Il vous appartient de prendre vos dispositions pour éviter tous prélèvements d'eau frauduleux sur votre réseau (notamment au niveau des poteaux d'incendie et bouches de lavage).

Cependant, sans modification des besoins de l'utilisateur, en cas de surconsommation supérieure à 25 % de la consommation moyenne habituelle des trois dernières années liée à une fuite en terre non détectable, vous pouvez exceptionnellement solliciter un dégrèvement.

8.8.2 Avec rétrocession

Les réseaux privés intègrent, après réception définitive des travaux, le domaine public d'eau potable, les surconsommations seront en conséquence à la charge du concessionnaire.

8.9 Le contentieux de la facturation

Le contentieux de la facturation est du ressort du tribunal d'instance de Saint-Brieuc.

9. Les dispositions d'application

9.1 Date d'application

Le présent règlement est mis en vigueur dès son approbation par l'autorité territoriale, tout règlement antérieur étant abrogé de ce fait.

9.2 Modification du règlement

En cas de modification du règlement aménageur en cours de projet c'est le règlement en vigueur au jour de la délivrance du permis d'aménager ou de construire qui s'applique.

9.3 Clause d'exécution

Le président, les agents du service habilités à cet effet et les receveurs municipaux en tant que de besoin, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.

Les demandes de raccordement seront faites par écrit par l'aménageur au service, à l'appui de plans guide.

Exécution des Travaux

Les travaux sont réalisés selon les règles de l'art, en application du fascicule n°70. Le plus grand soin est apporté, d'une part, pour la réalisation de l'étanchéité des joints, des canalisations et des regards, et, d'autre part, pour le compactage des tranchées et la qualité du lit de pose.

La construction des réseaux eaux usées du projet est réalisée à partir d'un regard situé sous domaine public.

Les travaux de raccordement sur le réseau public sont exécutés par le service assainissement aux frais du pétitionnaire, après la réalisation et le contrôle de la conformité des travaux intérieurs au lotissement. Il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser les terrassements entre son projet et les réseaux publics.

Le fil d'eau du regards sera donné par le service assainissement au moment de l'instruction du permis.

Les branchements des parcelles seront réalisés, sauf avis contraire, dans les mêmes matériaux que les collecteurs avec obligation de pose d'une boîte de raccordement équipée d'un obturateur sur le domaine public et en limite de propriété. Leur raccordement sur le réseau principal se fera à l'aide d'une selle de raccordement ou un té de branchement.

La canalisation constituant le branchement sera posée perpendiculairement à l'axe de la voie publique ou avec une inclinaison dans le sens de l'écoulement.

Le service assainissement se réserve le droit d'examiner la possibilité de raccorder une propriété dont les dispositions ne permettraient pas de donner au branchement la pente réglementaire et, le cas échéant, d'imposer que le raccordement à l'assainissement, établi gravitairement sous la voie publique, reçoive des eaux relevées par un dispositif de pompage dans la propriété privée ; ce dispositif de relevage étant établi par le propriétaire, à ses frais et entretenu par lui en état de fonctionnement.

Qualité minimale des matériaux et équipements

Tuyaux et Raccords

Ils seront obligatoirement en PRV, PEHD, grès ou béton (Eaux Pluviales uniquement) pour les réseaux gravitaires avec une pente minimale de 0.5%.

La fonte ductile pourra être utilisée sur les réseaux gravitaires dans le cas d'une faible couverture (inf. à 1,2m par rapport à la génératrice supérieure du tuyau).

Les tuyaux seront en fonte ductile de couleur rouille ou en PEHD pour les canalisations de refoulement des eaux usées.

Le diamètre intérieur des tuyaux de branchement ne doit pas être inférieur à 125 mm et la pente minimale pour assurer un autocurage ne sera pas inférieure à 2 cm par mètre.

Le raccordement de chaque branchement au réseau public s'effectuera au niveau de la génératrice supérieure.

Tuyaux en grès

Fabriqués suivant la norme EN 295, canalisation et culottes de branchements série 160 et 240 à collets.

Tuyaux en polypropylène à paroi compact SN10 et SN 16

Canalisation conforme à la norme EN 1852 y compris joints en EPDM.

Tuyaux en PRV (Poly- Reinforced-Vinyl) Classe A

Canalisation d'assainissement en fibre de verre, résine et charge (silice) conforme à la Norme NF EN 1610.

Tuyaux en PVC (CR4, CR8 et CR16) uniquement pour les branchements de faible longueur, l'attention de l'aménageur est attirée sur le fait que les tuyaux PVC sont interdits pour les réseaux gravitaires d'eaux usées

Canalisation répondant à la Norme NF EN 1401.

Tuyaux en PEHD

- 1) avec manchon d'accouplement ou électro-soudables ;
- 2) joints à lèvres élastomères et verrouillage automatique

Fonte de voirie

Les tampons d'accès aux regards de visite ou de curage seront de type NF EN 124.

Regards de visite

Les regards seront en béton de type BLARD ou similaire (norme NF P 163 42 et LC EN 1610) ou en PEHD, PRV ou polypropylène ou en grès (norme EN 295-6 si la nature du terrain ou de l'effluent l'exige) pour l'assainissement.

Les boîtes de raccordement des branchements seront équipées d'un obturateur et seront en PVC ou PRV (ou en grès si la nature de l'effluent l'exige) avec tampon de regard C250 de type SOVAL ou similaire. Elles seront posées sur le domaine public (protocole EN 1610 et norme NF EN 598).

Tampons de formes ronde pour les EU.

Postes de relevage des eaux usées

Compte-tenu de la spécificité de ce type d'équipement, l'aménageur propose au service pour validation le plan guide de l'installation envisagée, l'étude est à communiquer au concessionnaire en indiquant les calculs pour le dimensionnement et les hypothèses prises.

En tout état de cause, les postes de relevage des eaux usées seront de type fosse sèche avec pompe de secours et système de télésurveillance à distance (le procédé D.I.P est également accepté).

Les pompes seront de type monocanal avec dilasérateur dont le débit sera égal au double du débit moyen calculé et collecté.

Le trop plein sera équipé d'un système de comptage et d'alarme de débordement.

La fosse de stockage pourra être exigée selon :

- la pluie semestrielle ;
- deux heures de pointe ;
- six heures de débit moyen.

Dans tous les cas, elle sera équipée d'un panier de dégrillage sur le collecteur d'arrivée.

Le matériel de télésurveillance sera compatible avec le système de surveillance du service.

Grillage avertisseur

Le grillage avertisseur de couleur marron sera systématiquement posé à 20 cm au-dessus des canalisations. Il sera muni d'un fil métallique inoxydable qui permettra une détection.

Les levés de plans

Le service étant équipé d'un S.I.G. (Système d'Information Géographique), l'aménageur devra fournir un fichier informatique complet des plans et données relatives aux équipements conformément aux exigences fournies par le service.

Les données informatiques minimales attendues sont les suivantes :

- profondeurs des conduites ;
- nature des canalisations ;
- date de pose et entreprise sous-traitante ;
- position et nature de l'ensemble des équipements.

Le service transmettra à l'aménageur au plus tard au cours des travaux un cahier des charges précisant les exigences en terme de recollement.

Compte tenu de la présence d'une station géodésique sur le territoire, le service sera vigilant quant à la précision de ces levés et pourra demander à l'aménageur de modifier ses plans en conséquence. En complément des données informatiques, l'aménageur fournira un jeu de plans conformes à l'exécution des travaux en QUATRE (4) exemplaires, dont TROIS (3) tirages et UN (1) contre-calque.

Contrôle préalable à une rétrocession

Les contrôles préalables à une rétrocession sont précisés dans la convention type rédigée à cet effet ; ils sont à la charge de l'aménageur et doivent être concluants et menés par une entreprise agréée COFRAC :

1 - Le passage caméra sur l'ensemble des réseaux (y compris les branchements) ;

2 - Le contrôle d'étanchéité à l'air sur les canalisations (y compris les branchements) et à l'eau pour les regards de visite ;

3 - Le respect des matériaux et matériels préconisés. Les contrôles réalisés par des prestataires indépendants de l'entreprise de travaux sont entrepris en présence d'un représentant du service et chaque point fait l'objet d'un PV de réception signé par les deux parties. L'ensemble des désordres est pris en charge par l'aménageur.

En cas de doute, le service pourra ordonner une contre expertise par un prestataire agréé Cofrac désigné par ses soins. Si cette contre expertise est conforme aux résultats fournis par l'aménageur elle sera à la charge du service. En cas de différence entre les résultats des contrôles mandatés par l'aménageur et les nouveaux résultats obtenus, la contre expertise sera à la charge de l'aménageur.

Rappel des grandes lignes des missions eaux pluviales de Saint-Brieuc Agglomération :

Elle concerne tous ouvrages souterrains transférés par les communes en rapport direct avec la collecte et le transport des EP jusqu'à son exutoire artificiel ou naturel.

Travaux à la charge de l'aménageur sont notamment :

- 1- la réalisation des ouvrages de collecte des eaux de voirie (grilles, avaloirs,...), de dépollution et de gestion ;
- 2- Travaux de buses dans les douves ;
- 3- Toutes les études Eaux Pluviales, soit liées au Schéma Directeur d'Eaux Pluviales, soit soumises à la loi sur l'eau ;
- 4- La prise en charge financière des travaux de raccordement sur le réseau d'Eaux Pluviales public existant.

La mise en place des gargouilles en lieu et place d'un raccordement sur le réseau EP est décidée par la collectivité et réalisée sous le contrôle et pilotage de la commune.

Exécution des Travaux

Les demandes de raccordement seront faites par écrit par l'aménageur au service, à l'appui de plans guide.

Les travaux sont réalisés selon les règles de l'art. Le plus grand soin est apporté au compactage et à la qualité du lit de pose.

La construction des réseaux d'Eaux Pluviales du projet est réalisée à partir d'un regard situé sur domaine public.

Les travaux de raccordement sur le réseau public seront exécutés par le service aux frais du pétitionnaire, après la réalisation et le contrôle de la conformité des travaux internes au lotissement. Il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser les terrassements entre son projet et les réseaux publics.

Le fil d'eau du regard sera donné par le service au moment de l'instruction du permis.

Qualité minimale des matériaux et équipements

Tuyaux et Raccords

Sur le réseau eaux pluviales et sauf avis contraire du service, les tuyaux et raccords seront obligatoirement en béton ou en polypropylène, polyéthylène ou polyoléfi ne annelés et d'un diamètre minimal de 300 mm avec une pente d'au moins 0.5% pour les réseaux.

Les grilles Eaux Pluviales seront de type inodore avec avaloir réf RE 75EIFD «sélecta» et, dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser la largeur d'une bordure de caniveau.

Les branchements seront réalisés en PVC, tuyaux polypro annelés ou tuyaux béton dans un diamètre d'au moins 200 mm.

Le raccordement de chaque branchement au réseau public s'effectuera à l'aide d'une selle de raccordement sur la tangente du collecteur.

Tuyaux annelés (polypro, polyéthylène et polyol)
SN8 et SN 16

Canalisation répondant à l'avis technique CSTB n° 17/04-157 et n° 17/04-157*01 Mod y compris joints en EPDM.

Tuyaux en béton

Canalisation de classe I35 A.

Tuyaux en PVC (CR4, CR8 et CR16)

uniquement pour le raccordement des parcelles et grilles d'EP.
Canalisation répondant à la Norme NF EN 1401

Fonte de voirie

Les tampons d'accès aux regards de visite ou de curage seront de type NF EN 124.

Regards

Les regards seront en béton de type URVOY ou similaire (norme NF P 16342) pour les réseaux d'eaux pluviales.

Branchements

Les branchements des parcelles seront réalisés en PVC ou tuyaux béton avec obligation de pose d'une boîte de raccordement de forme carrée sur le domaine public ; leur raccordement sur le réseau principal se fera à l'aide d'une selle de branchement à coller ou une culotte de branchement.

La canalisation constituant le branchement sera posée perpendiculairement à l'axe de la voie publique ou avec une inclinaison dans le sens de l'écoulement.

Les boîtes de raccordement des branchements seront en PVC, ou béton avec tampon de regard C250 de type SO-VAL ou similaire. Elles seront posées sur le domaine public (protocole EN 1610 et norme NF EN 598). Tampons de forme carrée pour les EP.

Stockage des Eaux Pluviales

Equipement et technique retenus

- Une cuve de rétention de 5 m³ avec une réserve tampon de 2 m³ pour écrêtement de la période pluvieuse pour chaque la parcelle ;
- Une cuve de rétention dont la capacité sera définie dans le cadre de l'étude hydraulique qui sera obligatoirement jointe au projet pour l'aménageur ; le trop-plein de cette cuve sera systématiquement équipé d'un séparateur d'hydrocarbures ;
- Construction de noues avec bassin d'orage paysagé dont le pourtour pourra être clôturé (ou non) à la demande du service ;
- Construction de puits d'infiltration (sauf particulier) ;
- Construction de chaussée réservoir ;
- Installation sous chaussée de structures alvéolées visitables ;
- A partir de 25 places et plus de parking dont le coefficient d'infiltration est inférieur ou égal à 0.7, il est obligatoire de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures si la zone est considérée à risque ou tout autre système reposant sur des techniques alternatives du type infiltration, filtration, décantation...

Toutes ces techniques font l'objet de notices de construction qui devront être scrupuleusement respectées.

Grillage avertisseur

Le grillage avertisseur de couleur marron sera systématiquement posé à 20 cm au-dessus des canalisations. Il sera muni d'un fil métallique inoxydable qui permettra une détection.

Levés de plans

Le service étant équipé d'un S.I.G. (Système d'Information Géographique), l'aménageur devra fournir un fichier informatique complet des plans et données relatives aux équipements conformément aux exigences fournies par le service. Ce plan devra obligatoirement s'appuyer sur une levée calée en XY au format RGF 93 CC48.

Les données informatiques minimales attendues sont les suivantes :

- profondeurs des conduites
- nature des canalisations
- date de pose et entreprise sous-traitante
- position et nature de l'ensemble des équipements.

Le service transmettra à l'aménageur au plus tard au cours des travaux un cahier des charges précisant les exigences en terme de recollement.

Compte tenu de la présence d'une station géodésique sur le territoire, le service sera vigilant quant à la précision de ces levés et pourra demander à l'aménageur de modifier ses plans en conséquence. En complément des données informatiques, l'aménageur fournira un jeu de plans conformes à l'exécution des travaux en QUATRE (4) exemplaires, dont TROIS (3) tirages et UN (1) contre-calque.

Contrôles préalables à une rétrocession

Les contrôles préalables à une rétrocession sont précisés dans la convention type rédigée à cet effet ; ils sont à la charge de l'aménageur et doivent être concluants et menés par une entreprise agréée COFRAC :

1. Le passage caméra sur l'ensemble des réseaux (y compris les branchements) ;
2. Le respect des matériaux et matériels préconisés.

Les contrôles réalisés par des prestataires indépendants de l'entreprise de travaux sont entrepris en présence d'un représentant du service et chaque point fait l'objet d'un PV de réception signé par les deux parties. L'ensemble des désordres est pris en charge par l'aménageur.

En cas de doute, le service pourra ordonner une contre expertise par un prestataire agréé Cofrac désigné par ses soins. Si cette contre expertise est conforme aux résultats fournis par l'aménageur elle sera à la charge du service. En cas de différence entre les résultats des contrôles mandetés par l'aménageur et les nouveaux résultats obtenus, la contre expertise sera à la charge de l'aménageur.

Exécution des Travaux

Tuyaux et raccords

Les tuyaux et leurs accessoires de qualité alimentaire, doivent répondre aux normes de qualité en vigueur (NFEN805, NFEN545, NFA32-101; NFA32-201 ; Code de la Santé Publique R.1321-48).

Les tuyaux doivent obligatoirement porter un marquage indélébile donnant l'indicatif de la date de fabrication, du fabricant et de la classe ou série de résistance à laquelle ils appartiennent.

L'ensemble des conduites devra être éprouvé afin de répondre à un besoin au minimum **de 16 bars de pression**.

Les tuyaux en fonte ductile

(norme NFA 48.801) seront :

- de type "standard" 2 GS à joints automatiques J.F ;
- de type "express" 2 GS à joints mécaniques ;
- de type "express" 2 GS à joints verrouillés ;
- de type "express" 2GS de couleur rouille pour le réseau d'eau industrielle.

Les tuyaux en matière plastique P.V.C rigide ne sont pas acceptés.

Les tuyaux en polyéthylène à haute densité (PEHD)

Canalisation en polyéthylène à haute densité pour la confection des branchements Ø 19/25 et 26/32, etc. et conduites Ø 90 à 250 mm avec manchons électro-soudables ou par emboîtement à verrouillage automatique autobuté.

Pour les diamètres égaux, les coudes, plaques pleines, cônes, tés, etc. seront en fonte de même qualité que pour les tuyaux fonte ductile.

Les tés auront une protection. Toutes les brides seront autobutées.

Robinets-vannes

Ils seront posés à chaque changement de direction (au nombre de trois sur un té) et comme vanne d'isolement tous les 50 ml sur la conduite principale.

Les robinets-vannes seront en fonte ductile à cage ronde et à opercule.

Il est rappelé que le sens de fermeture des vannes sera ANTI-HORAIRE.

Bouches à clé

Les tubes allonge et les tubes à collerette seront en fonte. Les têtes de bouches à clé (BAC) seront en fonte du type PAMCO, référence BAC5, chapeau à verrouillage double. Elles seront rondes à poser sur les robinets-vannes, carrées à poser sur les branchements eau potable, et octogonales sur les branchements eaux industrielles, hexagonales à poser sur les décharges (l'exutoire se fera obligatoirement en surface dans une BAC carrée ou dans une grille EP).

Elles comporteront extérieurement l'indication "EAU" pour le réseau d'eau potable et "EAU INDUSTRIELLE" pour le réseau d'eau industrielle.

Tabernacles sur robinets-vannes et robinets de prise en charge

Les tabernacles sur robinets-vannes et sur robinets de prise en charge seront en plaque de fonte 300 x 300, soit de type SOVAL, référence 132 ou PAMCO référence PL 300, conformes à la norme EN GJL 200.

Ce tabernacle reposera sur 4 briques perforées (6 x 10,5 x 22) ou 8 sur 2 hauteurs suivant les besoins.

Tubes à bride et tubes allonge

Les tubes à brides et allonge seront en fonte à collerette réf TC 600 PAMCO ou 136 bis SOVAL et à emboîtement TE 600 PAMCO ou 135 bis ter SOVAL.

Bouches de lavage

Les bouches de lavage seront du type Provence Ø 40 mm, réf. PAM ou similaire.

Poteaux d'incendie

Les poteaux d'incendie seront du type incongelable, munis d'une prise centrale et de deux prises latérales sous coffre métallique, type Hermès, 100 FY10ROC renversable de PAM, ou ORION REC série 78/7130 AVK.

Ventouses

Les ventouses pourront être de deux types suivant l'indication du maître d'œuvre :

- type purgeurs de chez PAM réf RCA60BUCH ou équivalent ;
- triple fonction de chez PAM ou équivalent.

Elles seront munies d'un robinet d'arrêt incorporé ou d'un robinet-vanne de commande et toujours placées en regard sur un té fonte.

Colliers de prise en charge

Les colliers de prise en charge seront à prise latérale en fonte ductile GS à boisseau conique avec boulons de serrage et dispositif d'étanchéité (joint plat) du type Sainte-Lizaigne, Huot ou similaire.

Ils seront de type différent suivant la nature de la conduite, série 931 pour la fonte, série 930 pour le P.E.H.D. et pour la marque Sainte Lizaigne, et 88/P et 89/P pour la marque HUOT ou similaire.

Robinets de prise en charge

Pour les branchements : ils seront en bronze du type 123 renforcé avec raccord incorporé pour P.V.C. (Sainte-Lizaigne) ou HUOT sphérique SE402.

Pour les décharges : ils seront constitués par une prise en charge de 40 mm.

Grillage avertisseur

Le grillage avertisseur de couleur bleue, sera systématiquement posé à 20 cm au-dessus des canalisations. Il sera muni d'un fil métallique inoxydable qui permettra une détection.

Le même grillage, mais, au mieux, de couleur marron, sera posé pour les canalisations d'eau industrielle avec une bande aluminium sur laquelle sera inscrit "réseau d'eau industrielle".

Regards de compteurs (particuliers)

Les regards de compteur pour branchements particuliers, seront systématiquement de type encastrable et incongelable pour compteur de 110 mm et de Ø 15.

Le coffret contenant le dispositif de comptage est implanté en limite de propriété «privé/public» (l'insertion dans le mur de clôture est privilégié).

Regards de compteurs (généraux)

Au-delà du diamètre de 20 mm, les regards de compteurs généraux ou d'immeubles seront préfabriqués ou construits sur place, suivant le schéma type remis par le service des eaux.

Dans tous les cas, il sera construit dans la partie privative de l'immeuble et le tampon d'accès sera de série légère, en fonte, matériau composite ou aluminium ; il devra être protégé du roulement et du stationnement des véhicules.

Surpresseurs

Etude de dimensionnement à fournir par l'aménageur au concessionnaire avant tous travaux.

Les levées de plans

Le service des eaux étant équipée d'un S.I.G. (Système d'Information Géographique), l'aménageur devra fournir un fichier informatique complet des plans et données relatives aux équipements conformément aux exigences fournies par le service. Ce plan devra obligatoirement s'appuyer sur une levée calée en XY au format RGF 93 CC48.

Les données informatiques minimales attendues concernent :

- les profondeurs des conduites,
- la nature des canalisations,
- la date de pose et l'identification de l'entreprise sous-traitante,
- la position et la nature de l'ensemble des équipements (BAC, vannes, dispositif de comptage, etc.).

Le service transmettra à l'aménageur au plus tard au cours des travaux un cahier des charges précisant les exigences en terme de recollement.

En complément des données informatiques, l'aménageur fournira un jeu de plans conformes à l'exécution des travaux en QUATRE (4) exemplaires, dont TROIS (3) tirages et UN (1) contre-calque.

Contrôles Préalables à une rétrocession

Les contrôles préalables à une rétrocession sont précisés dans la convention type rédigée à cet effet ; ils sont à la charge de l'aménageur et doivent être concluants pour :

- I - les analyses bactériologiques ;

2 - le contrôle d'étanchéité des conduites par des essais de pression à un minimum de 1,5 la pression de service pendant 30 minutes sur la colonne principale, sans excéder 15 bars, branchements compris ;

3 - le respect des matériaux et matériels préconisés.

4 - la fourniture de la documentation technique (plans, etc.)

Les contrôles sont entrepris en présence d'un représentant du service de l'eau et chaque point fait l'objet d'un PV de réception signé par les deux parties. L'ensemble des désordres est pris en charge par l'aménageur.



L'eau un bien commun à préserver



SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION



service des Eaux
66 rue Notre Dame
22000 Saint-Brieuc
02 96 68 23 50



Horaires d'ouverture
Du Lundi au vendredi
8h à 12h30 et
13h30 à 17h



bien vivre ensemble sur un territoire de qualité

www.saintbrieuc-agglo.fr

SAINT-BRIEUC
Agglomération
Baie d'Armor