

Plan Local d'Urbanisme



APPROBATION

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

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
Modification simplifiée
n°1 approuvée le :
12 Mai 2022

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

Table des matières

.....	4
<u>PREAMBULE</u>	4
<u>DÉFINITIONS</u>	5
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	10
<u>CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT</u>	11
<u>CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</u>	16
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	23
<u>ZONE UA</u>	24
<u>ZONE UB</u>	50
<u>ZONE UC</u>	76
<u>ZONE UL</u>	101
<u>ZONES UY</u>	124
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	148
<u>LA ZONE 1 AU</u>	149
<u>LA ZONE 1 AUh</u>	171
<u>LA ZONE 2 AU</u>	196
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	218
<u>LA ZONE A</u>	219
<u>LA ZONE Ay</u>	245
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	268
<u>LES ZONES N</u>	269
<u>LES ZONES NL</u>	295
<u>ANNEXES</u>	317
<u>ANNEXES</u>	318
<u>LES ESPACES BOISES CLASSES</u>	319
<u>LES EMPLACEMENTS RESERVES</u>	323
<u>LISTES DES PLANTES INVASIVES INTERDITES</u>	325
<u>REGLEMENT AMENAGEURS (SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION)</u>	329

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 I - 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 défrichage 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

Le permis de construire peut être subordonné 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** et aux extensions, 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 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

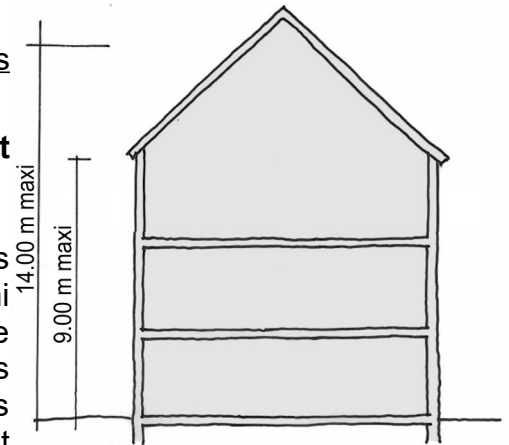
10.1 - La hauteur est calculée à compter du point haut du terrain naturel avant travaux, déterminée dans l'emprise de la construction à édifier.

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

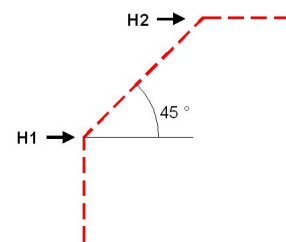
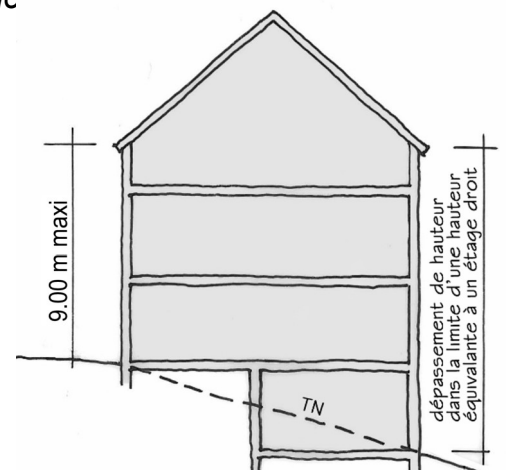


Illustration du principe d'application des hauteurs maximale -

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.

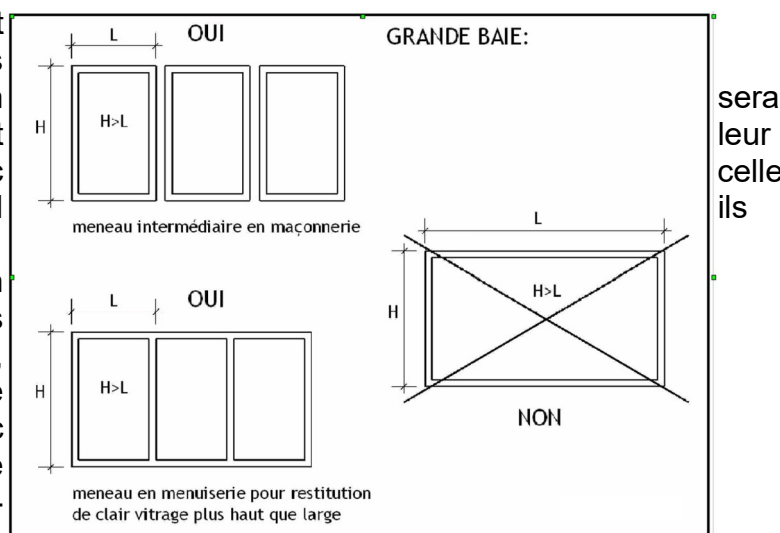
Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions voisines.

- Ouvertures visibles depuis l'espace public :

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



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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

Le permis de construire peut être subordonné 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 :

Sauf 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** et aux extensions, 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 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 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 :

	Logements individuels	Logements collectifs et autres constructions
Hauteur maximale H1	7 m	9 m
Hauteur maximale H2	12 m	14 m

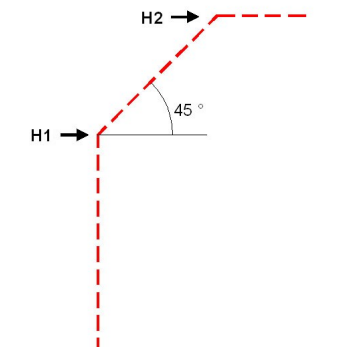
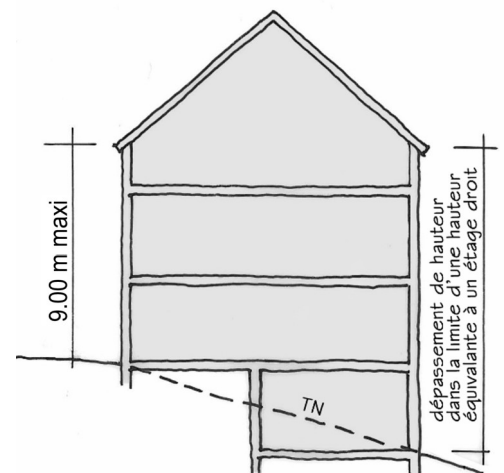


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

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 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 :

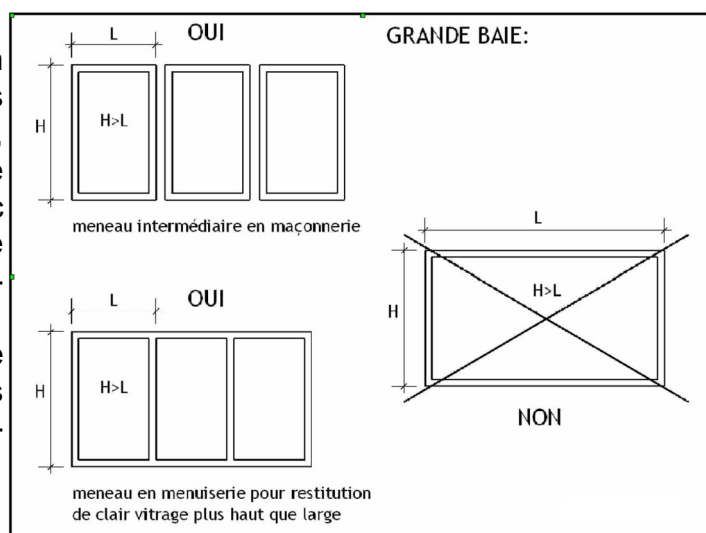
L'aspect des matériaux ou revêtements employés ainsi que la couleur des façades devront être choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec 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** situées à l'intérieur ou à l'extérieur du bâti.

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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 défrichage 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

Le permis de construire peut être subordonné 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.

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

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.

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 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** et aux extensions, 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 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 :

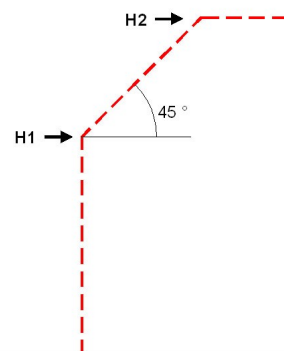
- d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale **H1** à compter du terrain naturel le plus bas et **un plan incliné à 45°** à compter du sommet de ce plan vertical.
- et d'une hauteur maximale **H2** au point le plus haut de la construction.

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.

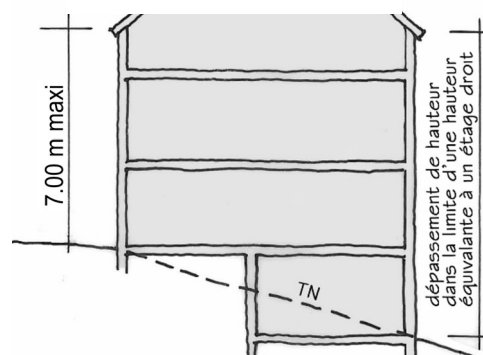
Ces hauteurs s'appliquent avec les valeurs suivantes :

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

Illustration du principe d'application des hauteurs maximale -



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**, dont 2 places extérieures au minimum.

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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.

La zone ULm correspond au secteur spécifique permettant d'accueillir des constructions et installations dédiées à la maison médicale.

SECTION I - 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 défrichage 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.

Dans la zone ULm, les constructions et utilisations liées à la maison médicale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

Le permis de construire peut être subordonné 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, 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 ménagère (exemples : aire de collecte, cheminement piéton utilisable occasionnellement avec bornes amovibles, etc...).

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

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 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 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 :

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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 aérogares.
- 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 motocycles) 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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.

Le permis de construire peut être subordonné 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.

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

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 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 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 I - 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 ADMISES SOUS 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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 ménagère (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

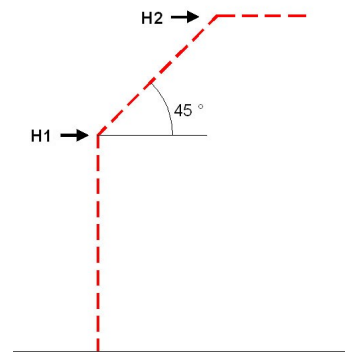
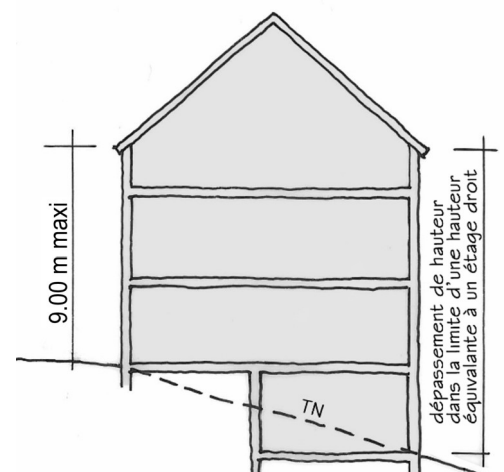


Illustration du principe d'application des hauteurs maximales

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**, dont 2 places extérieures au minimum.

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

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.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Cet article n'est pas réglementé.

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 I - 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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** accolées aux habitations existantes 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 apparent 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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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 - CARACTÉRISTIQUES 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 zones 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 « **Nca** » 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 I - 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 aéroports.
- 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 toute 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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** accolées aux habitations existantes 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 apparent 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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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 I - 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 II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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 III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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.

