

## Commune d'Hillion

# Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 17/06/13

Approuvé le 22/09/14

Modifié par Mise en compatibilité le 29/03/18

Modifié le 31/05/18

## **Pièce 4- Règlement écrit**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE PLU.....</b>	<b>13</b>
CHAPITRE 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA.....	14
CHAPITRE 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC.....	38
CHAPITRE 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH.....	62
CHAPITRE 4. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE.....	86
CHAPITRE 5. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY.....	108
CHAPITRE 6. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UYM.....	132
CHAPITRE 7. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU.....	156
CHAPITRE 8. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU.....	180
CHAPITRE 9. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUYM.....	205
CHAPITRE 10. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU.....	229
CHAPITRE 11. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUYM.....	253
CHAPITRE 12. REGLEMENT APPLICABLE AUX.....	277
ZONES A.....	277
CHAPITRE 13. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AA.....	300
CHAPITRE 14. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH.....	321
CHAPITRE 15. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AEQ.....	343
CHAPITRE 16. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	363
CHAPITRE 17. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL.....	386
CHAPITRE 18. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH.....	407
CHAPITRE 19. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NLH.....	429
CHAPITRE 20. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NE.....	451
CHAPITRE 21. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT.....	473
CHAPITRE 22. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NEQ.....	495
CHAPITRE 23. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NLER.....	515

## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE** **PLU**

# CHAPITRE 1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

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

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Le secteur UA :**

Zone urbaine correspondant aux centres historiques et traditionnels d'Hillion et Saint-René. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places. L'ensemble du secteur UA est équipé.

Les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation sur les zones de renouvellement urbain.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UA 1 : occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou 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'habitations.
- ✓ Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
- ✓ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- ✓ L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière, en dehors des jardins partagés.
- ✓ L'implantation de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs : mobilhomes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabane sur pilotis, caravanes, etc...
- ✓ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- ✓ Le stationnement des caravanes, hors abri aménagé, quelle que soit la durée.
- ✓ Le stationnement des bateaux, de caravanes et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation, et notamment celles pour la protection de l'environnement.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts en plein air.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## Article UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- ✓ Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- ✓ En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci :
  - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
  - **Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>** et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article UA 3 : Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article UA 4 : Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'îlot au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales pourront être édifiées à l'alignement des voies et places publiques ou privées.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80 et 786 B.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles

- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

L'implantation des constructions sur seulement une seule limite séparative pourra être imposée dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, dans ce cadre :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 25 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m.

### **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Pour l'ensemble des constructions : la hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12m au point le plus haut. Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect architectural des bâtiments anciens devra être respecté.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

### **En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

### **En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) ou matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

### **Les murets de soutènement**

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

## **Article UA 12 : Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements en collectif : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.



### **Article UA 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

## **CHAPITRE 2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC**

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

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Le secteur UC :**

Zone correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain autour des centres historiques traditionnels d'Hillion et Saint-René. La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales et de services est autorisée. L'ensemble du secteur UC est équipé.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UC 1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou 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'habitations.
- ✓ Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
- ✓ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- ✓ L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière, en dehors des jardins partagés.
- ✓ L'implantation de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs : mobilhomes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabane sur pilotis, caravanes, etc...
- ✓ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- ✓ Le stationnement des caravanes, hors abri aménagé, quelle que soit la durée.
- ✓ Le stationnement des bateaux, de caravanes et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation, et notamment celles pour la protection de l'environnement.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts en plein air.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- ✓ Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- ✓ En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci :
  - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
  - **Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.**
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article UC 3 : Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès,

appréciés au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires

industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.
- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 4. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 5. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5 m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulation différentes figurant sur les documents

graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage, expositions, éléments publicitaires, installations techniques, dépôt de matériaux,...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de:

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à
- porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m.

## **Article UC 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article UC 10 : Hauteur des constructions**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

#### **Pour les maisons individuelles et maisons de ville**

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut.

Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

#### **Pour les logements en collectifs ou en intermédiaires**

La hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12m au point le plus haut. Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect architectural des bâtiments anciens devra être respecté.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

### **En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

### **En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) ou matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

### **Les murets de soutènement**

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

## **Article UC 12 : Stationnement des véhicules**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements en collectif : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 332-7-1 du code de l'urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011 873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les

bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.



### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Il sera exigé, pour les opérations d'aménagement, l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## **CHAPITRE 3. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH**

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

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Le secteur UH :**

Zone correspondant à une urbanisation regroupée en dehors du centre urbain et des quartiers urbains : le village et les hameaux du territoire communal.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UH 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou 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'habitations.
- ✓ Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie.
- ✓ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- ✓ L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière, en dehors des jardins partagés.
- ✓ L'implantation de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs : mobilhomes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabane sur pilotis, caravanes, etc...
- ✓ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- ✓ Le stationnement des caravanes, hors abri aménagé, quelle que soit la durée.
- ✓ Le stationnement des bateaux, de caravanes et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation, et notamment celles pour la protection de l'environnement.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les dépôts en plein air.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, dont la création est interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- ✓ Le stationnement de caravanes, fourgons ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- ✓ En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci :
  - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
  - **Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>** et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article UH 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.
- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement , en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UH 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5 m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m.
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës dont les façades comportent des baies éclairant des pièces habitables doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans le cas de pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis partiel sur une faible longueur ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables, cette distance pourra être réduite de moitié sans être inférieure à 4 m.

### **Article UH 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article UH 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

#### **Pour les maisons individuelles et maisons de ville**

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut.

Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

#### **Pour les logements en collectifs ou en intermédiaires**

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut.

Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'aspect architectural des bâtiments anciens devra être respecté.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

### **En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

### **En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) ou matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

### **Les murets de soutènement**

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

## **Article UH 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements en collectif : une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.



### **Article UH 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Il sera exigé, pour les opérations d'aménagement, l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE 4. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE**

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

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Secteur UE :**

Zone accueillant des équipements ou installations publics, privés ou d'intérêt collectif (équipements médico sociaux, sportifs, de loisirs, scolaires, socio-culturels, et techniques...).

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa location et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis :

- ✓ Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs, de détente et de tourisme, ainsi que les constructions directement liées à leur fonctionnement.
- ✓ Les équipements scolaires et socio-culturels, ainsi que les constructions directement liées à leur fonctionnement.
- ✓ Les constructions à usage de bureau, d'équipement collectif liées et nécessaires au fonctionnement de la zone.
- ✓ Les aires de stationnement.
- ✓ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes dans la zone.
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15.
- ✓ Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux installations admises dans la zone.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article UE 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel . dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative d'un seul côté. Dans ce cas des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en 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.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



**Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 9 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout de toiture et à 12 m au point le plus haut.

### 2. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 3. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, .. doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre..
- Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée)

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur.  
Hauteur maximum 1,80 m

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

## **Article UE 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE 5. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY**

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

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **Le secteur UY**

Zone urbaine où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation.
- ✓ La création d'installations agricoles.
- ✓ La création de terrains de camping et de caravaning.
- ✓ Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et habitats légers de loisirs.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités à caractère industriel polluant.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises :

- ✓ Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UY 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).



## **Article UY 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur l'ensemble des secteurs, 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 la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UY 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



## **Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

### 2. Sous-sols

Les constructions sur cave ou sous-sol interdites.

## **Article UY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article 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 ...).

### **Volumétrie**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

### **Matériaux**

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble. Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

## 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre. Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

**Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non et de hauteur plus importante, pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.**

## **Article UY 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs liés à l'activité et à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

L'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>.

L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article UY 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article UY 14 – Possibilité maximales d’occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE 6. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UYM**

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

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Le secteur UYm

Zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, commerces, bureaux, ...) liés à l'activité mytilicole.

### Rappels des conditions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article UYm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation.
- ✓ La création d'installations agricoles.
- ✓ La création de terrains de camping et de caravaning.
- ✓ L'implantation de parcs résidentiels de loisirs et d'habitations légères de loisirs : mobilhomes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabane sur pilotis,
- ✓ Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités à caractère industriel polluant.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article UYm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises :

- ✓ Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UYm 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).



## **Article UYm 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article UYm 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article UYm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article UYm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur l'ensemble des secteurs, 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 la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article UYm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article UYm 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



## **Article UYm 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 2. Sous-sols

Les constructions sur cave ou sous-sol interdites.

## **Article UYm 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 3. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article 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 ...).

### **Volumétrie**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

### **Matériaux**

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble. Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

#### 4. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

#### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;

- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre
- Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

**Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non et de hauteur plus importante, pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.**

## **Article UYm 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article UYm 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article UYm 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol**

Sans objet.

## **CHAPITRE 7. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

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

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou 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'habitations.
- ✓ Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'artisanat nuisant et incompatible avec l'habitat.
- ✓ La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- ✓ L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- ✓ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R.111-31 à R.111-36 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les mobil-homes, tipis, yourtes, cabanes groupées ou isolées, cabanes sur pilotis, habitats légers de loisirs.
- ✓ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- ✓ Le stationnement des caravanes quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Le stationnement des bateaux et des véhicules publicitaires sur le domaine public.
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les dépôts en plein air.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou à un équipement public.
- ✓ L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, ....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 14 du présent règlement.
- ✓ Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule quel qu'en soit l'usage, sur des aires réservées à cet effet sur le domaine public.
- ✓ En dehors du projet de construction initial, deux annexes (un garage ou atelier et un abri de jardin) détachées ou non de la construction principale à condition qu'elle soit en harmonie avec celle-ci :
  - Si cette annexe correspond à un garage ou un atelier, elle ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Sa hauteur maximale est limitée à 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.
  - **Si cette annexe correspond à un abri de jardin, elle ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>** et sa hauteur maximale sera de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article 1AU 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).



## **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5 m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m.
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à
- porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

#### **Pour les maisons individuelles et maisons de ville**

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut.

Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

#### **Pour les logements en collectifs ou en intermédiaires**

La hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12m au point le plus haut. Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.



PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations, extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

### **En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

### **En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) et matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

### **Les murets de soutènement**

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

## **Article 1AU 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : une place de stationnement par logement
- pour les logements en collectifs : une place par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 8. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUY**

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

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

Zone d'extension où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation. Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article 1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas stipulés à l'article 2.
- ✓ La création d'installations agricoles.
- ✓ La création de terrains de camping et de caravanning.
- ✓ Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes, habitats légers de loisirs.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités à caractère industriel polluant.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article 1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises :

- ✓ Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, uniquement si incluses dans les bâtiments d'activités et à vocation de gardiennage, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article 1AUY 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article 1AUY 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

**Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article 1AUY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article 1AUY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article 1AUY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur l'ensemble des secteurs, 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 la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article 1AUY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



**Article 1AUY 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article 1AUY 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 2. Sous-sols

Les constructions sur cave ou sous-sol interdites.

## **Article 1AUY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article 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 ...).

### **Volumétrie**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

### **Matériaux**

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble. Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

## 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre. Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

**Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.**

## **Article 1AUY 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article 1AUY 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.



## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 9. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUYM**

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

La zone 1AU est une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement devront être compatibles avec cette dernière.

### **Le secteur 1AUym**

Zone d'extension à vocation mytilicole. Les constructions à usage d'habitation n'y sont autorisées

que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments et uniquement pour une fonction de gardiennage nécessaire à l'activité, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface par activité. Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est

incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article 1AUym 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas stipulés à l'article 2.
- ✓ La création d'installations agricoles.
- ✓ La création de terrains de camping et de caravaning.
- ✓ Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les activités à caractère industriel polluant.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article 1AUYm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises :

- ✓ Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux ou commerciaux, les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, uniquement si incluses dans les bâtiments d'activités et à vocation de gardiennage, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- ✓ Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- ✓ Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Sont admises sous conditions :

- ✓ Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- ✓ L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- ✓ Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article 1AUYm 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article 1AUYm 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 3. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

**Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article 1AUYm 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article 1AUYm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les annexes peuvent toutefois être autorisées dans la marge de recul : dans ce cas, elles seront édifiées à l'alignement et sur une des limites latérales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Article 1AUYm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur l'ensemble des secteurs, 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 la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article 1AUYm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



**Article 1AUYm 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article 1AUYm 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

### 2. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont interdits.

## Article 1AUym 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article 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 ...).

### **Volumétrie**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

### **Matériaux**

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). L'emploi de la tôle ondulée pour les couvertures est interdit.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

## 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre. Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

Les dispositions concernant les hauteurs de clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des haies séparatives composées d'essences locales et situées en limite d'un fond à usage agricole.

**Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.**

## **Article 1AUYm 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article 1AUYm 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère

nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.



## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 1AUYm 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 10. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

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

La zone 2AU est une zone non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- La modification du PLU ;
- La révision simplifiée du PLU ;
- La révision du PLU.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- ✓ Toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sous réserves de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...),
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article 2AU 3 - Desserte par les voies**

### **1. Accès**

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.*

*Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.*

*L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.*

*Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.*

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

*Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.*

*Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.*

### **2. Voirie**

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*



*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...*

*En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).*

## **Article 2AU 4- Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 2AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Tout ou partie des constructions principales seront prioritairement édifiées entre l'alignement et 5m des voies et places publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'orientation de la parcelle nécessite de créer des pièces de vie et/ou le jardin d'agrément (grande partie du terrain non construit) en façade rue, auquel cas le recul pourra être plus important.

#### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 15 mètres pour la RD 34

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel . dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre, seulement si la longueur de la façade est inférieure à 25 m.
- soit en limite séparative d'un seul côté ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).
- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 m (H/2).

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à
- porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



### **Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments d'équipements publics et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 2. Autres bâtiments

#### **Pour les maisons individuelles et maisons de ville**

La hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut.

Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

#### **Pour les logements en collectifs ou en intermédiaires**

La hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12m au point le plus haut. Tous types de toitures sont autorisés. La hauteur et le type de toiture devra toutefois s'harmoniser avec le bâti environnant.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations, extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité. Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. La clôture est un élément qui participe à l'aménagement urbain.

### **En clôture sur rue, emprises publiques ou espaces de circulation, et dans une marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures est limitée à 0,70m pour la partie maçonnée et 1,50m au total. Les haies végétales n'excéderont pas 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies végétales d'essences locales, à une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être doublée d'un grillage vert plastifié de 1,50 m maximum de hauteur sur poteaux métalliques de couleur verte. La clôture grillagée, si elle est posée, sera implantée au milieu de la haie.
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales ne devant pas déborder sur rue.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales, le tout n'excédant pas 1.50 m.
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 0,70 m, associé à un dispositif ajouré ou non, le tout n'excédant pas 1.50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit, en particulier, l'utilisation des plaques de béton en préfabriqué, de panneaux en bois ou de rideaux occultants plastique ou végétal (type brande, bambous...etc)

### **En limite séparative et au-delà de la marge de recul de 3 m**

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à :

- 1,50m pour la partie maçonnée,
- 1,80m pour les haies,
- 1,80m pour les clôtures en bois (type palissade).

Les clôtures doivent répondre à l'un des types ou combinaisons suivants :

- haies variées d'essences locales,
- dispositif ajouré (grillage ou autres) sur poteaux accompagné ou non d'une haie variée d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales,
- muret en pierre ou enduit gratté, d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m, associé ou non à un dispositif ajouré, le tout n'excédant pas 1,80m de haut,
- plaques de bois (claustras) et matériaux structurés n'excédant pas 1,80m de haut.

### **Les murets de soutènement**

Ils seront autorisés là où auront été réalisés dans le cadre de l'aménagement lotissement des solins en rive de lot. La hauteur de ces murets n'excèdera pas 1 mètre. Ils seront réalisés en moellons apparents ou en maçonnerie enduite.

## **Article 2AU 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement
- pour les logements en collectifs : une place par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne et haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 20 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 10% d'espaces verts sur la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.



## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 11. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUYM**

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

La zone 2AU est une zone non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- La modification du PLU ;
- La révision simplifiée du PLU ;
- La révision du PLU.

### **Le secteur 2AUym**

Zone d'extension à vocation mytilicole.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.



## **Article 2AUYm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- ✓ Toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article 2AUYm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulières**

Sous réserves de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- ✓ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...),
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**



## **Article 2AUYm 3 – Desserte par les voies**

### **1. Accès**

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.*

*Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.*

*L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.*

*Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.*

*Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable,...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.*

*Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.*

*Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.*

### **2. Voirie**

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...*

*En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).*

## **Article 2AUYm 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article 2AUYm 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

## **Article 2AUYm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies. Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **Article 2AUYm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur l'ensemble des secteurs, 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 la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article 2AUYm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



**Article 2AUYm 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article 2AUYm 10 - Hauteur maximale des constructions**

### 1. Bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée à 12 m au point le plus haut, cette hauteur sera réduite à 8 m en bordure de parcelles où existent déjà des bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes....

### 2. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont interdites.

## Article 2AUYm 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets résultant d'une recherche architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières concernant les volumétries des constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les dispositions de cet article 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 ...).

### **Volumétrie**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Quelque soit le projet architectural (restauration, nouvelle construction d'expression traditionnelle ou moderne), une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

### **Matériaux**

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'opération et devront faire l'objet d'une autorisation, de même que les affouillements ou exhaussements du sol, non destinés à recevoir une construction.

Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble. Les constructions, annexes (silo, citerne ...), postes transformateur, enseignes et clôtures devront participer d'un même ensemble architectural.

Les édicules en toiture devront être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

## 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;

- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre
- Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

**Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

**Nota : néanmoins et exceptionnellement, des clôtures opaques ou non et de hauteur plus importante, pourront être édifiées pour des motifs de sécurité, notamment pour protéger les aires de stockage ou bien des éléments techniques. Dans cette hypothèse, elles doivent s'intégrer harmonieusement à l'aménagement de la zone.**

## **Article 2AUYm 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au minimum :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement
- pour les logements en collectifs : une place par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.
- pour les logements à caractère social : une place de stationnement par logement.
- pour les commerces, les bureaux : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à ces usages.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe.
- pour les établissements médicaux et paramédicaux : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'Article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement (incluant les places parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent être perméables pour un tiers de leur surface.

### **Stationnement sécurisés des deux roues**

Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.-111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs collectifs à usage principal d'habitation et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Les vélos sont les cycles et les cycles à pédalage assisté définis par l'article R.311-1 du code de la route.

Cet espace réservé au stationnement des vélos doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

La capacité de stationnement doit être en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements :

- L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements, avec une superficie minimale 3 m<sup>2</sup>

### **Installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, article 1) :

- L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.
- Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

### **Article 2AUYm 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent prévoir un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les opérations d'aménagement, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements représentant un minimum de 10% d'espaces verts de la surface totale de l'opération, dont la moitié sera d'un seul tenant.



## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 2AUYm 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 12. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 et :

- ✓ Des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ Des activités de services liées à la RN 12.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Peuvent être admises, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas porter atteinte au fonctionnement des activités agricoles :

### **Dans l'ensemble de la zone A**

- ✓ Les constructions ou installations agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées, en continuité des villages ou agglomérations existantes
- ✓ L'extension des bâtiments existants
- ✓ L'extension des exploitations existantes par construction de nouveaux bâtiments, à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments de l'exploitation
- ✓ Dans les exploitations existantes, les constructions nouvelles ne créant pas d'emprise au sol (silos, hangars, fumières, fosses...) imposées par les mises au normes sanitaires, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale
- ✓ Dans les exploitations existantes, l'habitation de l'agriculteur, à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments de l'exploitation
- ✓ L'aménagement et le changement de destination de bâtiments (gites ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes....) ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>, et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe
- ✓ L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>, et à condition que l'exploitation agricole ait cessé
- ✓ Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en continuité des villages ou agglomérations existantes

### **Dans la zone A située en dehors des espaces proches du rivage**

Peuvent en outre être admises les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du préfet après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article A 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.  
Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ 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 côtes de raccordement au futur réseau seront connues). Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle ou l'ilôt au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé, noue, ...) avant d'être rejetées dans le réseau collectif
- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article A 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions à usage de logement de fonction ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.



## **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage de logement de fonction et à usage agricole.

L'emprise au sol ne devra pas excéder pour les annexes du logement de fonction :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages ou atelier).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article A 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 1. Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 2. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures et autres rénovations extensions et annexes - à usage de logement de fonction

#### **Volumétrie et toiture**

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

#### **Matériaux**

Les couleurs et aspects des matériaux s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

### 3. Constructions futures et autres rénovations extensions et annexes - à usage agricole

#### **Volumétrie**

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

#### **Matériaux**

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

### 4. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol. Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article A 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être prévu au moins une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux de pluies et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Dans le but de favoriser l'intégration des bâtiments agricoles, des plantations variées d'essences locales seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 13. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AA**

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Le secteur AA

Zone agricole dans laquelle les installations classées sont interdites. Ces zones sont en général situées à proximité des bourgs.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphique du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article AA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article AA2 et des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article AA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis : les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

Peuvent être admises, sous réserve de ne pas être régis par la réglementation des installations classées pour l'environnement et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- ✓ Les constructions ou installations agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées, en continuité des villages ou agglomérations existantes
- ✓ L'extension des bâtiments existants
- ✓ L'extension des exploitations existantes par construction de nouveaux bâtiments, à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments de l'exploitation
- ✓ Dans les exploitations existantes, les constructions nouvelles ne créant pas d'emprise au sol (silos, hangars, fumières, fosses...) imposées par les mises au normes sanitaires, sous réserve de ne pas augmenter les effluents d'origine animale
- ✓ Dans les exploitations existantes, l'habitation de l'agriculteur, à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments de l'exploitation
- ✓ L'aménagement et le changement de destination de bâtiments (gites ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes....) ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>, et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe
- ✓ L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol n'excède pas 50m<sup>2</sup>, et à condition que l'exploitation agricole ait cessé
- ✓ les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en continuité des villages ou agglomérations existantes

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AA 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

## **Article AA 4 - Desserte par les réseaux**

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont



à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article AA 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article AA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article AA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions à usage de logement de fonction ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**Article AA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### **Article AA 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions à usage de logement de fonction et à usage agricole.

L'emprise au sol ne devra pas excéder pour les annexes du logement de fonction :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages ou atelier).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article AA 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 1. Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 2. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement

vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article AA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures et autres rénovations extensions et annexes - à usage de logement de fonction

#### **Volumétrie et toiture**

Les châssis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

#### **Matériaux**

Les couleurs et aspects des matériaux s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).



Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

### 3. Constructions futures et autres rénovations extensions et annexes - à usage agricole

#### **Volumétrie**

La volumétrie des futures constructions s'inspireront des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

#### **Matériaux**

Les couleurs et aspects des matériaux s'accorderont avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

### 4. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article AA 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être prévu au moins une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux de pluies et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article AA 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Dans le but de favoriser l'intégration des bâtiments agricoles, des plantations variées d'essences locales seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 14. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH**

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Le secteur AH

Secteur naturel dans lequel des constructions ont déjà été édifiées et où réhabilitation, restauration et extension limitée sont autorisées sous conditions.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.



## **Article AH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute nouvelle construction, installation autre que celle spécifiées à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ L'ouverture de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## Article AH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises :

- ✓ La rénovation à usage d'habitation dans les bâtiments traditionnels existants et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments à usages agricoles (bâtiments d'élevages, hangars à fourrage, de stockage de matériel) et mytilicoles sous réserve de demeurer dans l'emprise bâtie existante. En cas de nouvelle destination à l'habitat, il faudra que la construction d'origine soit de caractère (valeur patrimoniale ou architecturale).
- ✓ La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation au-delà de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage et dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural :
  - Sous réserve que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 140 m<sup>2</sup> pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
  - Sous réserve que la surface de plancher créée n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- ✓ Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.
- ✓ **Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas 20m<sup>2</sup>**, une hauteur maximale de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les autres annexes (garage ou atelier) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>, et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut, et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.
- ✓ L'aménagement des bâtiments d'activités artisanales, commerciales et industrielles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une non-aggravation des risques et des nuisances et d'une amélioration du traitement paysager des bâtiments et de leurs abords.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AH 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article AH 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article AH 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.



## **Article AH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article AH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article AH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **Article AH 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article AH 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des extensions d'habitation ne doit pas excéder :

- 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Ou

- Le niveau de la partie existante si elle est plus haute que 6m ou 2 niveaux.

La hauteur des annexes (garage ou atelier) ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2.50 mètres au point le plus haut.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article AH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.



## **Article AH 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article AH 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

**Article AH 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 15. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AEQ**

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

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Le secteur Aeq

Secteur agricole où peuvent se créer, se développer les installations et constructions liées à l'activité équestre (Ville Marotte).

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article Aeq 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute construction, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- ✓ Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux installations autorisées.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article Aeq 2 - Occupations du sol soumises à conditions particulières**

### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site**

Sont admises :

- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- ✓ Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
- ✓ La reconstruction après sinistre de constructions.
- ✓ Les constructions nouvelles liées à l'activité équestre.
- ✓ Le logement de fonction du centre équestre strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, sous condition qu'il soit situé à l'intérieur du périmètre formé par les bâtiments du centre équestre.
- ✓ L'extension des bâtiments existants nécessaire à l'activité



## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Aeq 3 - Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article Aeq 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article Aeq 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article Aeq 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article Aeq 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article Aeq 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article Aeq 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Aeq 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 1. Bâtiments à usage d'activité équestre

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 2. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel

présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

## **Article Aeq 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article Aeq 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnements nouvelles devront conserver un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre et rester perméables.

### **Article Aeq 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Aeq 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



## **CHAPITRE 16. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article N 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute nouvelle construction, même ne comportant pas de fondations, tous aménagements autres que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

### **Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## **Article N 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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 :

- ✓ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les sanitaires 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 ;
- ✓ 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 accoïsement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soient possibles ;
- ✓ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Dans les exploitations, des constructions nouvelles ne créant pas d'emprise au sol (silos, hangars, fumières, fosses ...) imposées dans le cadre des mises aux normes sanitaires
- ✓ 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 ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 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 ;
  - 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 L. 341-2 du code de l'environnement.

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- ✓ les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ( tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation des sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement,

supports de transport d'énergie ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- ✓ Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- ✓ Certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :
  - Qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
  - Qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
  - Qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
  - Qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse,
  - 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,
  - L'extension mesurée d'une habitation existante à condition que la surface plancher et /ou l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
  - Le changement de destination des constructions, 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,
  - Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardins, 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes (garage et atelier) en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère,
  - Les extensions des habitations et les constructions d'annexes ou de dépendances ne pourront se faire que si elles n'ont pas pour conséquence de se rapprocher de trop près des bâtiments d'exploitation agricole,
  - L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- ✓ Les plans d'eau nécessaires à la sécurité et à l'activité agricole, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article N 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc...ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article N 5- Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article N 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



**Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article N 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 4. Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 5. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 6. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 7. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article N 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux de pluie et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères.
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article N 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 17. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL**



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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **Le secteur NL**

Secteur naturel littoral : espaces remarquables ou caractéristiques du littoral à préserver.

### **Rappels des conditions générales**

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article NL 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- ✓ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés, pour ces mêmes secteurs, à l'Article 2 (réseaux aériens, tennis, piscines, golfs, clôtures à usage agricole réalisées en plaques et poteaux de béton préfabriqué) ;
- ✓ Toutes constructions, installations, travaux divers (Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'Article 2.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## **Article NL 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

Conformément à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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 :

- ✓ 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 ;
- ✓ 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 ;
- ✓ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- ✓ 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 ;
- ✓ 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 L. 341-2 du code de l'environnement.

Tout aménagement dans cette zone devra être conçu de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article NL 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès sur la RN 12 n'est autorisé.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article NL 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc...ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.



**Article NL 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article NL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article NL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article NL 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article NL 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 1. Bâtiments agricoles

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 2. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 3. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 4. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.

## **Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol. Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.



## **Article NL 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux de pluie et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article NL 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article NL 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 18. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur NH

Secteur naturel dans lequel des constructions ont déjà été édifiées et où réhabilitation, restauration et extension limitée sont autorisées sous conditions. En secteur N ou secteur NL si la valeur et la situation des constructions existantes permettent d'envisager des extensions ne portant pas préjudice au paysage côtier.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article NH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute nouvelle construction, installation autre que celle spécifiées à l'article 2.
- ✓ La création de nouveau logement dans les bâtiments existants situés dans la bande des 100m des sièges d'exploitations agricoles.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ L'ouverture de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

### **Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## **Article NH 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- ✓ La réhabilitation à usage d'habitation dans les bâtiments traditionnels existants et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments à usages agricoles (bâtiments d'élevages, hangars à fourrage, de stockage de matériel) et mytilicoles sous réserve de demeurer dans l'emprise bâtie existante. En cas de nouvelle destination à l'habitat, il faudra que la construction d'origine soit de caractère (valeur patrimoniale ou architecturale).
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- ✓ La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation au-delà de la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage et dans le respect des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural :
  - Sous réserve que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 140 m<sup>2</sup> pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
  - Sous réserve que la surface de plancher créée n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLU.
- ✓ Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.
- ✓ Les abris de jardin sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 12m<sup>2</sup>, une hauteur maximale de 2.50 m au point le plus haut.
- ✓ Les autres annexes (garage ou atelier) sous réserve que l'ensemble n'excède pas une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>, et 3.50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut, et qu'elles ne s'implantent pas à une distance supérieure à 20 m de la construction principale.
- ✓ L'aménagement des bâtiments d'activités artisanales, commerciales et industrielles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une non-aggravation des risques et des nuisances et d'une amélioration du traitement paysager des bâtiments et de leurs abords.



## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article NH 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article NH 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement en tranchée unique des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article NH 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article NH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



## **Article NH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article NH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

### **Article NH 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,
- 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres annexes (garages et ateliers).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NH 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des extensions d'habitation ne doit pas excéder :

- 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Ou

- Le niveau de la partie existante si elle est plus haute que 6m ou 2 niveaux.

La hauteur des annexes (garage ou atelier) ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2.50 mètres au point le plus haut.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur faible longueur, hauteur maximum 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

## **Article NH 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être prévu 1 place de stationnement par logement et une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article NH 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.



## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article NH 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 19. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NLH**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur NLH

Secteur naturel à l'intérieur des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral dans lequel des constructions ont déjà été édifiées et où réhabilitation, restauration et extension limitée sont autorisées sous conditions plus strictes.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article NLH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute nouvelle construction, installation autre que celle spécifiées à l'article 2.
- ✓ La création de nouveau logement dans les bâtiments existants situés dans la bande des 100m des sièges d'exploitations agricoles.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ L'ouverture de carrières et de mines.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

### **Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## Article NLH 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- ✓ La réhabilitation à usage d'habitation dans les bâtiments traditionnels existants et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments à usages agricoles (bâtiments d'élevages, hangars à fourrage, de stockage de matériel) et mytilicoles sous réserve de demeurer dans l'emprise bâtie existante. En cas de nouvelle destination à l'habitat, il faudra que la construction d'origine soit de caractère (valeur patrimoniale ou architecturale).
- ✓ Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation.
- ✓ **Les abris de jardin dont la surface totale n'excédera pas 20 m<sup>2</sup>** par habitation
- ✓ L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la continuité des constructions et dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire de 25 m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du présent PLU.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article NLH 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article NLH 4 - Desserte par les réseaux**

La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article NLH 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article NLH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article NLH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article NLH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.



### **Article NLH 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder :

- 12 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardin,

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NLH 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des extensions d'habitation ne doit pas excéder :

- 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

Ou

- Le niveau de la partie existante si elle est plus haute que 6m ou 2 niveaux.

La hauteur des annexes (garage ou atelier) ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 m au point le plus haut. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2.50 mètres au point le plus haut.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NLH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard ...) est proscrite.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Constructions futures, rénovations extensions et annexes

#### **Matériaux**

Dans l'ensemble des secteurs

Les matériaux des projets devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ... doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet (enduit). Dans une structure bâtie ancienne, les tonalités employées seront proches des matériaux utilisés dans les bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les couleurs et aspects des matériaux des annexes s'approcheront de ceux de la construction principale.

Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés (panneaux solaires ou photovoltaïques, toiture végétale...).

## **Volumétries et toitures**

Dans l'ensemble des secteurs

Les chassis de toit seront encastrés. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés ou en saillie).

D'une manière générale, la volumétrie des futures constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur.

Les toitures terrasses et à faible pente sont autorisées, il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Dans le cas de constructions mitoyennes, les volumes de toiture s'harmoniseront avec les volumes de toiture mitoyens, tout particulièrement dans le cas de toiture à deux pentes.

Pour des raisons architecturales, l'emploi de matériaux de type zinc ou similaire est admis.

### **3. Clôtures et haies séparatives**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

## **Article NLH 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Il doit être prévu 1 place de stationnement par logement et une place supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher globale.

Les aires de stationnement (incluant les places de parking proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article NLH 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article NLH 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



## **CHAPITRE 20. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NE**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur NE

Secteur naturel où peuvent se situer des équipements sportifs, de loisirs, culturels, scolaires ou éducatifs, des équipements sanitaires et des espaces de stationnements conservant un caractère naturel.

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article NE 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux installations autorisées.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

**Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## **Article NE 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site**

Sont admises :

- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- ✓ Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
- ✓ La reconstruction après sinistre de constructions.
- ✓ L'aménagement d'aires de stationnement sous réserve qu'elles conservent un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre dans le seul objectif d'éviter le stationnement sauvage et de maîtriser les circulations motorisées dans les espaces naturels.
- ✓ L'aménagement d'espaces et installations sportifs ou nature et loisirs,
- ✓ L'extension des cimetières existants.
- ✓ Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité
- ✓ L'extension des bâtiments existants nécessaire à l'activité

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article NE 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).



## **Article NE 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare, sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article NE 5- Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article NE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à:

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article NE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article NE 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article NE 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.



### **Article NE 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80 m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article NE 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnements devront conserver un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre et rester perméables.

Les aires de stationnement (incluant les places de stationnement proprement dites, les ouvrages de recueil des eaux pluviales et espaces verts afférents) doivent rester perméables pour un tiers de leur surface.

### **Article NE 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

**Article NE 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 21. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NT**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur NT

Secteur naturel où existent des installations privées ou publiques à vocation touristique (terrain de camping).

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles liées à l'activité du camping en dehors de la bande des 100 mètres,
  - les travaux et extensions exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.



## **Article NT 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie.
- ✓ La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- ✓ Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux installations autorisées.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

### **Dans la bande des 100m, selon l'article L 146-4-III**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

## **Article NT 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site**

Sont admises :

- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- ✓ Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
- ✓ La reconstruction après sinistre de constructions.
- ✓ La création d'équipements annexes nécessaires au développement de l'activité d'un camping.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article NT 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article NT 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare, sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.



**Article NT 5- Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article NT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article NT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article NT 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article NT 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article NT 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions autorisées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **Article NT 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés.

#### **Clôtures sur voie**

Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **Clôtures en limites séparatives**

Elles pourront être constituées :

- De haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur ;
- D'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie
- Les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre..
- Elles seront de hauteur ne devant pas excéder 2m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

### **Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris claire-voie,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée ...)

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.



## **Article NT 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnements nouvelles devront conserver un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre et rester perméables.

### **Article NT 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

**Article NT 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## **CHAPITRE 22. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NEQ**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur Neq

Secteur naturel où peuvent se créer, se développer les installations et constructions liées à l'activité équestre (Bon Abri).

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/13 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article Neq 1- Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- ✓ Toute construction ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux visés à l'article 2.
- ✓ Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un équipement public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie.
- ✓ L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- ✓ La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- ✓ Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol liée à l'ouverture de carrières, ainsi qu'aux installations nécessaires et directement liées à leur exploitation.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol non liée aux installations autorisées.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

**Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article Neq 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sous réserve d'une bonne insertion dans le site**

Sont admises :

- ✓ Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- ✓ Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseau divers et ouvrages liés à leur exploitation ...).
- ✓ La reconstruction après sinistre de constructions.
- ✓ L'extension des bâtiments existants nécessaire à l'activité ou au gardiennage en zone Neq (centre d'entraînement équestre de Bon abri)



## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Neq 3 – Desserte par les voies**

### 3. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

Aucun accès direct sur la RN 12 n'est autorisé.

### 4. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article Neq 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 5. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 6. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare, sont

à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc... ou toute autre technique alternative.

#### 7. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement, en tranchée unique, des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article Neq 5- Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article Neq 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article Neq 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin, annexes et piscines dont au moins l'une des faces devra être implantée parallèlement à l'une des limites séparatives,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



**Article Neq 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

**Article Neq 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article Neq 10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 8. Bâtiments à usage d'activité équestre

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions à usage agricole.

### 9. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 10. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 11. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel

présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

## **Article Neq 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 12. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 13. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1.80m.

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article Neq 12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnements nouvelles devront conserver un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre et rester perméables.

### **Article Neq 13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier:

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Neq 14- Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



## **CHAPITRE 23. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NLER**

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

La zone N est un espace naturel et forestier, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Le secteur NLe

Secteur naturel situé en espace proche du rivage et où peuvent se créer, se développer les installations et constructions liées à l'activité hydro-électrique (usines de Pont Rolland et des Ponts Neufs)

### Rappels des conditions générales

- ✓ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les constructions nouvelles,
  - les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement de destination de ces constructions,
  - les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
  - les démolitions, sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Suite à la délibération du 13/05/2013 du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- ✓ Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre: d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
- ✓ Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- ✓ Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
- ✓ A l'intérieur des secteurs indicés « in » définis au document graphique et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

## **Article N1er 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- ✓ Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation des secteurs considérés, autres que ceux autorisés, pour ces mêmes secteurs, à l'Article 2 (réseaux aériens, tennis, piscines, golfs, clôtures à usage agricole réalisées en plaques et poteaux de béton préfabriqué) ;
- ✓ Toutes constructions, installations, travaux divers (Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'Article 2.
- ✓ Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit. Sont notamment visés les remblais, les déblais, les drainages.

Les zones humides sont identifiées sur l'annexe « Plan des zones humides » qui s'ajoute au plan de zonage pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, la disposition 8B-2 du SDAGE définit les conditions à respecter lorsque la destruction d'une zone humide ne peut être évitée. Cette disposition prévoit que, dès lors que la mise en oeuvre d'un projet (reconnu d'intérêt général) conduit sans alternative avérée à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides de qualité équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité.

## **Article N1er 2 - Occupations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises sous conditions et après enquête publique organisée suivant les modalités prévues par la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 :

- ✓ la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux dans les conditions fixées à l'Article L 146-6 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ l'entretien et la remise en état, à l'identique, des ouvrages de protection contre la mer (digues, môles, cales)
- ✓ les chemins piétonniers et les objets mobiliers 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 dans la mesure où ils constituent des aménagements légers et respectent les conditions fixées à l'Article R 146-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ à titre exceptionnel, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- ✓ la pose de corps-morts sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérêt biologique des fonds, au milieu marin, ou à l'intérêt paysager du secteur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article N1er 3 – Desserte par les voies**

### 1. Accès

Un terrain construit ou aménagé doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. A ce titre, un recul du portail d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement des routes départementales et communales par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux sur la RD 786 sont interdits. Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement être sollicité.

### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances ...

En cas d'opération d'aménagement, la voirie devra intégrer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

## **Article NLER 4 - Desserte par les réseaux**

**La viabilisation de nouveaux espaces doit être conforme aux règlements en vigueur du service des eaux de Saint-Brieuc Agglomération (règlement eau potable, règlement aménageurs, règlement d'assainissement collectifs et règlement d'assainissement non collectif.**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et adapté au contexte topographique et aux capacités d'infiltration du sol.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs sont réalisés : toute construction nouvelle doit s'y raccorder, toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- ✓ Les eaux pluviales devront être gérées en priorité à la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...).
- ✓ Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au maximum.
- ✓ Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Un débit de fuite maximal de 3l/s/ha voire moins sera exigé dans le cas d'un rejet dans les réseaux communautaires.
- ✓ En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété à savoir 3 litres/seconde par hectare), sont



à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et du terrain.

- ✓ Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit.
- ✓ Pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage, etc...ou toute autre technique alternative.

### 3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article N<sup>L</sup>er 5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## **Article N<sup>o</sup> 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Des implantations peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la construction des annexes, abris de jardin, piscines,
- aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Dispositions spécifiques aux routes nationales et départementales**

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

- 100 mètres pour la RN 12
- 100 mètres pour la RD N° 786
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions pour les RD N° 712, 765, et la 786 au niveau de la zone des grands champs
- 15 mètres pour les RD 34, 46, 80

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitations agricoles
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel. dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci

Dans le cas des routes départementales, dont les marges de recul sont de 100 m ou de 75 m, et conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celle-ci soient inférieures à :

- 50 m pour les constructions à usage d'habitations et 40 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 100 mètres.
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres.

Ces dispositions différentes devront, pour être prises en compte dans le document d'urbanisme, être soumises à la procédure de révision simplifiée.

Toutefois d'autres dispositions peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article NLER 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si les constructions ne jouxtent pas une des limites latérales, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Article N<sup>o</sup> 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article N<sup>L</sup>er 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **Article N10 - Hauteur maximale 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

### 1. Bâtiments à usage de logement de fonction

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 6.00 mètres à l'égout de toiture, ou 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

### 2. Annexes

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des annexes :

Si l'annexe correspond à un garage ou un atelier, sa hauteur maximale est limitée à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au point le plus haut.

Si l'annexe correspond à un abri de jardin, sa hauteur maximale sera de 2,50 m au point le plus haut.

### 3. Sous-sols

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Dans les secteurs indicés « in », les caves et sous-sols sont interdits.



## **Article N1er 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 1. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En dehors des généralités pré-citées, il n'est pas fixé de règles particulières pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

### 2. Clôtures et haies séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires, y compris côté rue ou emprise publique.

Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir et à entretenir. Si l'un de ses éléments venait à se détériorer ou être détruit (intempéries, accident, vétusté, ...), il devra être reconstitué dans ses caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux ...).

Les éléments en bois et matériaux structurés sont autorisés sur une faible longueur, avec une hauteur maximale de 1,80 m

Les plaques préfabriquées en béton, sont interdites, excepté pour les clôtures à claire-voie en limite séparative où elles sont autorisées pour une hauteur maximale de 0,25m du sol.

Les bâches plastiques occultantes sont interdites.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures seront d'un style et d'une conception simples, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **Article N12 - Stationnement**

Les aires de manoeuvre et de stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnements nouvelles devront conserver un caractère naturel avec un revêtement de type mélange terre-pierre et rester perméables.

### **Article N13 - Espaces libres et plantations**

Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être protégés et complétés. Ils pourront être modifiés dans le cas de la création ou de l'élargissement d'un accès.

Dans le cadre d'une opération d'intérêt général ou lorsque techniquement la suppression de tout ou partie de la haie est inévitable, celle-ci peut être supprimée (lorsqu'un élargissement s'avère nécessaire par exemple). Dans ce cas, elle devra être remplacée par une nouvelle haie dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales ...).

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

PLU – Hillion – Règlement – Approuvé le 22/09/14

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



