

**TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER**

CARACTÈRE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent :

1° **Des secteurs AUr** ayant déjà fait l'objet d'un processus d'ouverture à l'urbanisation et qui peuvent donc s'urbaniser conformément au présent règlement. Il s'agit des secteurs :

AUr à vocation principale d'habitat et de services,
AULr à vocation de sports, tourisme et loisirs.

2° **Des secteurs AUs** à vocation principale d'habitat et de services, AUps liés aux activités portuaires, AUys lié aux activités économiques, AULs à vocation de sports, tourisme et loisirs.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture totale ou partielle à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, la réflexion préalable d'aménagement définira et prendra impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

L'ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification, une révision du PLU ou la création d'une zone d'aménagement concerté et devra respecter les prescriptions édictées dans le sous chapitre 1

Nota :

Dans les espaces proches du rivages (délimités aux règlements graphiques), l'extension de l'urbanisation doit être limitée conformément aux dispositions de l'article L.146-4-2 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUR ET AULR

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article AUr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article AUr.2 ci après, et en particulier :

la création d'exploitations agricoles ;
la création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
les dépôts de véhicules hors d'usage ;
les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article AUr.2 ;
l'ouverture de toute carrière.

Article AUr.2 : occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

1° Rappels :

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration ;
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration ;
- dans les espaces boisés classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le règlement graphique en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2° Sont admis :

Dans tous les secteurs AUr et AULr :

l'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone,
les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...),
les annexes nécessaires aux propriétés bâties sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur.

Dans les secteurs AUr uniquement :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les annexes aux constructions précitées ;
- les aires et équipements de sports, de jeux et de loisirs ;
- les affouillements ou exhaussements de sols liés à la réalisation des constructions et équipements précités.

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus, doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AUr.3 à AUr.14 ci-après,
- par le schéma des principes d'organisation éventuellement défini au règlement graphique et dans le dossier d'orientations d'aménagement.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles.

Les opérations d'aménagement ou les constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements nécessaires, décrits aux articles AUr.3 à AUr.14 et figurant éventuellement aux règlements graphiques.

Pour les zones 12 Aur, 17 Aur, 18 Aur, 19Aur, 20 Aur et 21 Aur

Les projets d'aménagement devront impérativement prendre en compte les orientations définies dans le document d'orientations générales du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Saint-Brieuc (SCOT) et notamment celles applicables au littoral et à l'organisation du développement de l'urbanisation.

Les projets d'aménagement devront comporter au moins 20 % de logements sociaux.

L'urbanisation de la zone 17 Aur ne devra en aucun cas impacter la zone humide localisée – voir rapport établi par la Communauté de Communes Côte de Penthièvre le 11 mars 2009 – L'aménagement de cette zone devra prévoir :

- un décalage de la limite basse du projet vers l'amont de la parcelle,
- un équilibre des déblais et remblais lors des chantiers éventuels.

Dans le secteur AULr uniquement :

- les terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes soumis à autorisation préalable ainsi que les installations et constructions liées à leur fonctionnement et leur exploitation ;
- les aires et équipements de jeux, de sports et de loisirs ainsi que les installations et constructions liées à leur fonctionnement et leur exploitation ;
- les piscines, couvertes ou non ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des ouvrages et constructions précitées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUr.3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les voies nouvelles se terminant en impasse, devront comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement éventuellement définis aux règlements graphiques et les accès des constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à réaliser par l'aménageur.

La création d'accès direct pour les véhicules le long de la RD 786 est interdite.

Pour la zone 12 Aur : les accès devront être réalisés à partir de la rue de la Cour et du Chemin des Dîmes (accès zone 18 Aur).

Pour la zone 19 Aur : l'accès à cette zone à partir de la route des Galimènes devra être sécurisé par un aménagement sur la zone concernée.

Article AUr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour la zone 17 Aur : en présence d'une zone humide sur ce secteur, tout aménagement devra maintenir :

- la préservation de la fontaine dite de Lesquen et de son alimentation,
- le respect du chemin bocager et de la zone de sources,
- les écoulements et infiltration des eaux issues des 2 côtés de la Vallée.
- Le bassin de rétention ne pourra en aucun cas être implanté sur la zone humide localisée.

Pour la zone 18 Aur : le réseau hydrographique de cette zone devra être conservé et l'urbanisation ne devra pas impacter la gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales des zones 12 Aur, 17 Aur, 18 Aur, 19 Aur, 20 Aur et 21 Aur devra se conformer aux préconisations du Schéma Directeur de l'assainissement pluvial approuvé le 25 mai 2009 - respect des coefficients de ruissellement et de débit de fuite - et ne devra pas affecter les capacités épuratoires du milieu.

Les projets d'aménagement des zones 12 Aur, 17 Aur, 18 Aur, 19 Aur, 20 Aur et 21 Aur devront comporter une étude d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.

3. Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Article AUr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones 12 Aur, 17 Aur, 18 Aur, 19 Aur, 20 Aur et 21 Aur : la superficie moyenne des lots ne devra pas dépasser 700 m².

Article AUr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Article AUr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est

le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article AUr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUr.9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AUr.10 : hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs AUr et AULr :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 m, la hauteur à la sablière étant fixée à 6 m pour les zones Aur existantes à l'approbation du PLU (zones 1 à 9 Aur).

Pour les zones Aus restant à urbaniser, elle devra reprendre les dispositions du règlement de la (ou des) zones contigues constituant ainsi son (leur) extension limitée.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ou dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Dans tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

Article AUr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que 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.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,50 m ;
- un mur-bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors d'une marge de recul de 5 m comptée à partir de l'alignement ne pourront excéder 2 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Pour les zones 12 Aur, 17 Aur, 18 Aur, 19 Aur, 20 Aur et 21 Aur : les opérations d'aménagement devront comporter des études architecturales, paysagères et environnementales.

Article AUr.12 : obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire 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.

Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation de constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les surfaces de stationnement devront rester en permanence libres d'accès depuis la voie publique.

L'annexe 7 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article AUr.13 : obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Les haies ou talus bocagers répertoriés sur le règlement graphique au titre de la loi "Paysage" devront être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUr.14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans les secteurs AUr et AULr :

Le COS est fixé à 0,25 quand la construction n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement et à 0,40 dans le cas contraire.

Ce COS n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.