

Département des Côtes d'Armor



Commune de Saint-Agathon

Modification n°1 du PLU

Evolution du règlement littéral

<i>Révision du P.L.U. prescrite le:</i>	<i>10 décembre 2008</i>
<i>Débat sur le P.A.D.D. organisé au sein du Conseil Municipal du:</i>	<i>10 juillet 2013</i>
<i>P.L.U. arrêté le:</i>	<i>19 février 2014</i>
<i>P.L.U. approuvé le:</i>	<i>23 juin 2015</i>
<i>P.L.U. rendu exécutoire le:</i>	<i>2 juillet 2015</i>
<i>Modification n°1 approuvée le:</i>	



L'atelier urbain

L'ATELIER URBAIN

Urbanisme et aménagement

4 rue Ampère – BP30255 – 22302 LANNION

e-mail : contact@atelierurbain.fr

Afin de faciliter l'identification des modifications du règlement écrit, toutes les modifications sont surlignées en jaune :

- **Jaune italique : complément**
- **Jaune barré : suppression**

- TITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

~~des secteurs **Ah** correspondant à l'habitat diffus en campagne.~~

- des secteurs **Ay** correspondant aux activités existantes isolées en campagne.

Dans ces secteurs ~~Ah et Ay~~ l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

- des secteurs **Atf**, correspondant aux terrains familiaux occupés par les gens du voyage.
- des secteurs **Aa** où les constructions sont interdites.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, SONT INTERDITES :

- Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A 2 ci-dessous ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties, sauf en secteur Atf.

II – EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa, SONT INTERDITES :

- Toutes constructions, à l'exception des extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. et des clôtures, abris et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMIS

1°) Dans l'ensemble de la zone A, secteurs compris :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, y compris l'habitation de l'agriculteur et ses annexes, sous réserve que cette habitation corresponde à un logement de fonction nécessaire à l'exploitation et se situe à l'intérieur même de cette exploitation, dans le périmètre entourant les bâtiments existants;

~~L'aménagement et le changement de destination de bâtiments (gîtes ruraux, accueil à la ferme, etc.), sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m², 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, sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti, après cessation de l'activité de l'exploitation agricole au sein de laquelle est situé le bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage par une étoile ;

- L'extension des habitations existantes est possible, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respecte l'article L111-3 du code rural, ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire et ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les logements de fonction agricole. Elle s'applique aux extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les annexes¹ autorisées par habitation ne doivent pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 50m², et sont implantées à 20m maximum de l'habitation sur un terrain déjà bâti. Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural. Elles sont limitées à 2 par habitation. Cette disposition s'applique aux annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique est admis, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, service ferroviaire etc.), ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Au sein de la trame verte et bleue, telle que schématisée au PADD, les extensions, constructions et installations liées au développement des exploitations agricoles existantes sont admises. Les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec le bon état des continuités écologiques.

2°) Dans les secteurs Ah :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'exécède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;

- Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée ;

- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'exécède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

3°) Dans les secteurs Ay :

- L'aménagement et l'extension limitée des établissements industriels ou artisanaux existants ainsi que des dépôts, à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résultent de leur fonctionnement.

4°) Dans les secteurs Atf:

Est autorisé l'aménagement de terrains familiaux permettant l'implantation de caravanes et installations liées selon les conditions suivantes :

- La caravane constitue le mode d'habitat permanent de leur utilisateur ;

- L'aménagement, l'extension, le changement d'affectation de construction existante ou la création de bâtiment à condition que l'emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² maximum par unité foncière de terrain familial, et que sa vocation soit complémentaire à l'accueil des caravanes ;

- Toutes dispositions soient prises en matière de desserte par les réseaux (électricité, eau potable, ...) et notamment d'assainissement.

¹ On entend par annexe un local accessoire à l'habitation détaché de celle-ci.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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 des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, 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 voies nouvelles en impasse doivent, si l'autorité compétente le juge nécessaire, 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,...

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

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, 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.

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.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE A 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle et terrains familiaux, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

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. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions et les terrains familiaux devront tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

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

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 de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX 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 A 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--------------------	--------------------------------------

Non règlementé.

ARTICLE A 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

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

- 100 m pour la RN12 ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, 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 des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

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

Le long des autres voies, les constructions, ainsi que les autres occupations du sol visées à l'article A2§4 devront s'implanter à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places publiques (alignement existant ou futur tel que reporté aux documents graphiques).

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE A 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------	---

Lorsque la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou du logement à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 m.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

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 ...)

ARTICLE A 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE A 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE A 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	----------------------------------

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation liées ou non à l'activité agricole est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou bien deux niveaux.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 cotés.

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 existants.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les constructions à usage d'activité agricole.

En secteurs Ay, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE A 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre

eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante. La toiture des volumes principaux des constructions doit avoir une forme et une (des) pente(s) identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.

- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

C- Terrains familiaux : sans objet.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m, et de 2m pour les secteurs Atf
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret traditionnel de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 1 m,

En outre, pour les secteurs Ah et Ay :

Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, composant la trame verte et bleue, les grillages éventuels devront ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

4. REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- l'implantation en ligne de crête est interdite
- les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.

- l'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- l'utilisation de bardages de couleurs saturées est interdite.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.

- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagé, etc.) y sont autorisés.

- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles et des terrains familiaux dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole, ainsi que des terrains familiaux.

En outre, pour les secteurs **Ah et Ay** :

Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, constituant la trame verte et bleue, les espaces libres respecteront dans la mesure du possible les caractéristiques suivantes :

- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).
- Utiliser des techniques de désherbage raisonné et conserver des espaces « sauvages ».

ARTICLE A 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.

- TITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones 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.

Dans tous les cas, les autorisations d'occupation des sols autorisées à l'article N 2 ci-après devront assurer la préservation de l'activité agricole.

Elle comprend :

- ~~des secteurs **Nh** correspondant à l'habitat diffus situé dans des espaces naturels. Dans ces secteurs, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.~~
- un secteur **Nc**, autorisant les installations et constructions liées aux activités hippiques et équestres.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Les opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Le stationnement isolé des caravanes, roulottes, camping-cars ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties ;
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les aménagements et installations liés à l'exercice des sports mécaniques ;
- Les occupations et utilisations du sol autres mentionnées à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - SONT ADMISES, SOUS RESERVE DE NE PAS PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ET A L'INTERET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ENVIRONNANT, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SUIVANTES :

1°) Dans la zone N et ses différents secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement des bassins de rétention des eaux pluviales prévus par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Guingamp Communauté.

L'extension des habitations existantes est possible, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respecte l'article L111-3 du code rural, ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire et ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les logements de fonction agricole. Elle s'applique aux extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les annexes² autorisées par habitation ne doivent pas dépasser une emprise au sol d'une surface cumulée de 50m², et sont implantées à 20m maximum de l'habitation sur un terrain déjà bâti. Les annexes ne doivent pas conduire à la création d'un logement supplémentaire et respecter l'article L111-3 du code rural. Elles sont limitées à 2 par habitation. Cette disposition s'applique aux annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination des constructions désignées au document graphique, après avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et sous réserve du respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

1°) Dans les secteurs Nh :

— L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ;

— Les annexes (garage, piscine,...) détachées de la construction principale, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation principale et dans une limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée ;

— L'aménagement et le changement de destination de bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs sous réserve que les travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien, ainsi que leur extension à condition que l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 50 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et du respect de l'article L 111 3 du Code Rural.

— Pour les constructions soumises aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol listées ci-avant pourront être autorisées sous réserve que :

- Les modifications de l'état de surface du sol ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement,
- Ces travaux ne conduisent pas à une augmentation des risques pour les personnes.

3°) Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations liées aux activités hippiques et équestres.

En outre, au sein de la trame verte et bleue, telle que schématisée au PADD, les constructions et installations autorisées devront être compatibles avec le bon état des continuités écologiques.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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 des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, 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 voies nouvelles en impasse doivent, si l'autorité compétente le juge nécessaire, 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,...

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

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, 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.

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

² On entend par annexe un local accessoire à l'habitation détaché de celle-ci.

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.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

ARTICLE N 4	DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS
--------------------	---

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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. Ces dispositifs individuels devront être agréés par le SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues, et ce, dès la première injonction du gestionnaire.

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.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

2 - Eaux pluviales

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

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 de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est recommandée. De même, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

RESEAUX 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 5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--------------------	--------------------------------------

Non réglementé.

ARTICLE N 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

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

- 100 m pour la RN12 ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

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

Dans le cas des routes classées à grande circulation, 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 des nuisances, de la sécurité, de la qualité architectural, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

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

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies ou places publiques (alignement existant ou futur tel que reporté aux documents graphiques).

Toutefois, des implantations entre 0 et 5 m peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de :

- maintenir une haie ou un talus planté dont l'intérêt justifie la préservation,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, ou en cas d'extension,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- pour tenir compte du statut ou de l'importance de certaines voies : chemin d'exploitation ou chemin rural par exemple.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------	---

Lorsque la construction n'est pas édifée en limites séparatives, 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.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

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 ...)

ARTICLE N 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	--

Non réglementé.

ARTICLE N 9	EMPRISE AU SOL
--------------------	-----------------------

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, ou bien deux niveaux.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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 cotés.

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 existants.

En secteurs Nc, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLES GENERALES

A - Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement. C'est pourquoi, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle constitue un secteur cohérent en harmonie avec la silhouette urbaine environnante. La toiture des volumes principaux des constructions doivent avoir une forme et une (des) pente(s) identiques à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, ainsi qu'en cas de constructions mitoyennes.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées en harmonie avec les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,30 m au dessus du niveau du sol.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les brandes et les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive d'essences bocagères, doublée ou non d'un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1,50m,
- Un grillage simple sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- Un muret traditionnel de pierres sèches, d'une hauteur maximale de 1 m,

En outre, pour les secteurs Nh :

Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, composant la trame verte et bleue, les grillages éventuels devront ménager des passages dans les clôtures pour la petite et moyenne faune.

3. REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS EN PIERRE :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- La création de nouvelles baies, ou de châssis de toit, devra respecter une proportion verticale (Hauteur>Largeur) et se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs. Les anciennes granges, présentant de larges ouvertures, pourront être réinterprétées de manière contemporaine, sous réserve d'une mise en valeur du bâtiment initial.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont à protéger, à conserver ou à créer : le défrichement y est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.
- Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Haies et boisements repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces boisés au public (sentiers, aires de jeux, bassin de rétention des eaux pluviales paysagés, etc.) y sont autorisés.

En outre, pour les secteurs Nh :

Au sein des corridors écologiques, tels que schématisés au PADD, constituant la trame verte et bleue, les espaces libres respecteront dans la mesure du possible les caractéristiques suivantes :

- Planter les jardins, à raison de 10 m maximum entre 2 arbres (en prenant également en compte les arbres situés sur les parcelles voisines) et en privilégiant les essences autochtones (essences bocagères et fruitières).

- Utiliser des techniques de désherbage raisonné et conserver des espaces « sauvages ».

ARTICLE N 14 COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE N 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.) il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.