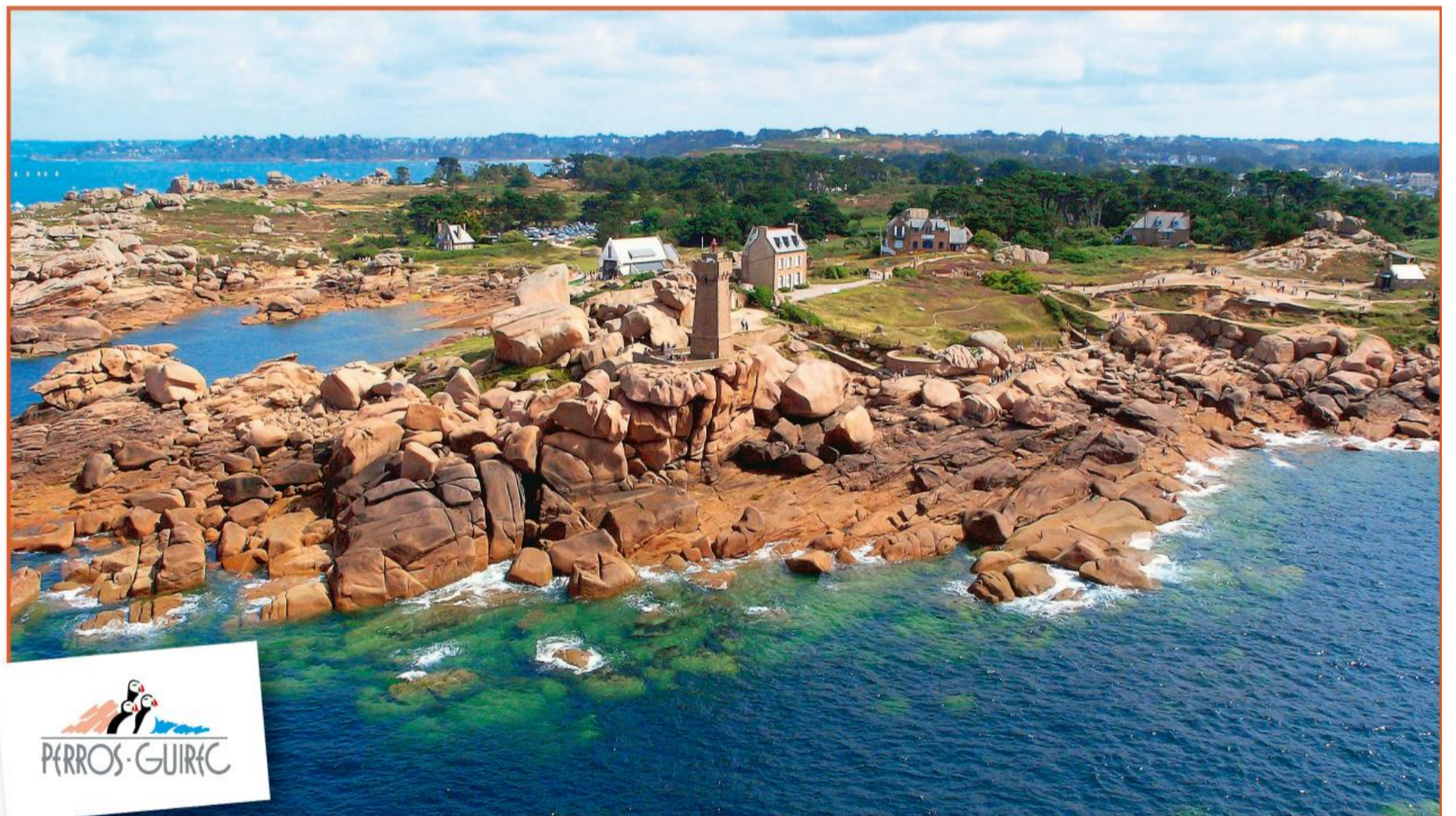


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Perros-Guirec

Département des Côtes-d'Armor



Règlement écrit

Arrêté le : 3 novembre 2016
Approuvé le : 7 novembre 2017
Rendu exécutoire le :

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUc, 1AUca, 1AUd, 1AUe, 1AUea, 1AUy et 1AUyc

A- Rappel :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément paysager identifié par le PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En secteur 1AUa** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UA.
- En secteur 1AUc** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UC.
- En secteur 1AUca** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UCa.
- En secteur 1AUd** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UD.
- En secteur 1AUe** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UE.
- En secteur 1AUea** : Les constructions et modes d'occupations non autorisés à l'article 1AU2-B7 ci-dessous.
- En secteur 1AUy** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UY.
- En secteur 1AUyc** : Les constructions et modes d'occupations interdits en zone UYc.

Article 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Dispositions générales :

1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
2. Seront admis en zone AU sous réserve :
 - qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ;
 - qu'ils correspondent à une gestion économe de l'espace
 - qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif.

B - Admissions dans les secteurs 1AU :

1. **En secteur 1AUa**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UA.
2. **En secteur 1AUc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

Les opérations d'aménagement comportant plus de 8 logements doivent créer un minimum de 25 % de logements sociaux.

- 3. En secteur **1AUd**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UD.
- 4. En secteur **1AUe**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UE.
- 5. En secteur **1AUy**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UY.
- 6. En secteur **1AUyc**, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UYc.

7. En secteur **1AUea**, sont admis :

- Les constructions à usage : - d'habitation,
- d'équipement collectif (scolaires, sportifs, culturels, culturels, bâtiments d'accueil, blocs sanitaires,...),
- de stationnement de véhicules.
- Les annexes et les locaux techniques liés aux constructions précitées.
- Les clôtures, les aires de jeux, de sports et de stationnements.
- Les ouvrages et installations techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie...).
- Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

Article 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement compatible avec la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques.

- 1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
- 2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
- 3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
- 4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
- 5. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUea**.
- 6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
- 7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. Pour les activités industrielles ou artisanales, un pré-traitement avant rejet dans le réseau collectif sera imposé.

Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des possibilités de raccordement des sous-sols au réseau d'eaux usées.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un système d'assainissement autonome, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

3. Assainissement des eaux pluviales

Tout aménagement ou construction devra mettre en place un ouvrage de gestion des eaux pluviales :

- Soit à la parcelle pour le bâti et commun pour les eaux de voirie,
- Soit commun à l'ensemble des eaux de ruissellement de la zone.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal indiqué sur le plan de zonage des eaux pluviales, figurant dans les annexes sanitaires du PLU, devra être respecté. Si un dépassement de ce coefficient est réalisé, une mesure compensatoire devra être mise en place selon les mêmes modalités que celles des opérations en zone U.

Dans ce cas, la gestion des eaux pluviales par infiltration devra être envisagée en priorité. Si cette technique n'est pas envisageable pour des raisons foncières ou techniques, une gestion par stockage des eaux de ruissellement sera réalisée.

En cas de régulation, le débit de fuite des ouvrages pour chaque zone 1AU, défini sur le plan de zonage des eaux pluviales devra être respecté.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aménagements en sous-sol des constructions devront tenir compte des niveaux de nappe d'eaux souterraines.

Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc.... peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain lorsqu'ils se trouvent au sein du Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP).

Article 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. En **secteur 1AUea**, les constructions doivent être implantées suivant un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places.
Des mesures différentes sont admises pour l'édification des bâtiments annexes lorsque leur accessibilité le nécessite.
Dans ce cas, les annexes peuvent être implantées entre 0 et 3 mètres.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. En **secteur 1AUea**, soit la construction est implantée sur la limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
7. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Articles 1AU7 et 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE et EMPRISE AU SOL

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux **secteurs 1AUe et 1AUea**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur tel qu'affiché dans les orientations d'aménagement et de programmation et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations mineures pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif.

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables au **secteur 1AUe**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

7. En **secteur 1AUea** :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<i>Zone</i>	<i>sablière*</i>	<i>sommet acrotère et autres toitures</i>	<i>faîtage**</i>
1AUea	4.00 m	4.50 m	7.00 m

* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la Mansart)

** : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus, ...)

- En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus.

- Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable, ... ne sont pas compris dans le calcul de la règle de hauteur maximale.

Articles 1AU10 à 1AU13 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, STATIONNEMENT DES VEHICULES, OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS et PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Les dispositions prévues pour le secteur UCa sont applicables au **secteur 1AUca**.
2. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables au **secteur 1AUc**.
3. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables au **secteur 1AUd**.
4. Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux **secteurs 1AUe et 1AUea**.
5. Les dispositions prévues pour le secteur UY sont applicables au **secteur 1AUy**.
6. Les dispositions prévues pour le secteur UYc sont applicables au **secteur 1AUyc**.

Article 1AU14 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors de la mise en place des réseaux, les fourreaux destinés aux réseaux de communications électroniques devront être implantés.