



***Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi en date du
26/06/2025***

La terre, la mer, l'avenir en commun

f t v i saintbrieuc-armor-agгло.fr



**SAINT
BRIEUC
ARMOR**

AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTICAL // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON // L'ÉLÉON
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHU // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

[...]

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Extrait du rapport de présentation

Dénomination	Correspondance	Description
2AUh	Zone à urbaniser à long terme à vocation habitat	La zone 2AUh correspond aux secteurs à urbaniser voués à être aménagés sur le long terme à vocation mixte à dominante résidentielle Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.
2AUy	Zone à urbaniser à long terme vocation d'activités économiques	La zone 2AUy correspond aux secteurs à urbaniser voués à être aménagés sur le long terme à vocation d'activités économiques Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.
2AUe	Zone à urbaniser à long terme vocation équipement	La zone 2AUe correspond aux secteurs à urbaniser voués à être aménagés sur le long terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLUi.

CHAPITRE I – 2AU : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 – 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER (2AU), SONT INTERDITS :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER (2AU), SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

Peuvent être admises les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés ne compromettent pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone ;
- Les travaux et installations envisagés n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la vocation principale de la zone.

En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement et l'installation de résidences mobiles de loisirs est autorisé uniquement dans les bâtiments, remises et ou carports.

En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, l'installation d'habitations légères de loisirs est interdite.

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage (camping) est autorisée uniquement dans les secteurs l'autorisant explicitement..

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et

d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

Article 1 – 2 – 2AU : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

CHAPITRE 2 – 2AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2 – 1 – 2AU : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale, des voies publiques ou privées, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, d'au moins 5 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux équipements techniques d'infrastructures et aux équipements collectifs d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions seront édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance par rapport à l'autre limite séparative latérale, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment, ne pourra être inférieure à 3 mètres ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative du bâtiment existant, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 mètre.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Enfin, la règle ne s'applique pas dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

3. Hauteur des constructions

Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée du terrain naturel en tout point jusqu'au point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures plates ou sommet de l'attique quand elle existe.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2 – 2 – 2AU : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions particulières

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent disposer d'un aspect extérieur différent, à condition de tenir compte de l'aspect des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.
- aux réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article, qui pourront être autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

2. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutefois, en fonction de la configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite pour les annexes.

Les rénovations et réhabilitations de constructions existantes PLUi ne respectant pas les dispositions du présent article seront autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment (volume, teinte, mise en œuvre des matériaux).

3. Façade

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux et teintes utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions environnantes.

Concernant les teintes, elles feront référence, pour les communes qui en sont dotées, au nuancier applicable (cf annexes du règlement).

Pour les communes dotées d'un nuancier ou d'un guide de qualification des façades (présents en annexe du présent règlement), les teintes des façades, menuiseries et ferronneries devront être dans l'esprit de ces documents.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (en dehors du verre) sont interdits. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

Sur les murs visibles depuis l'espace public, la pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne pourront présenter une épaisseur de plus de 30 cm.

4. Toiture

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée ainsi que les toitures de forme concave.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement ou dissimuler les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et antenne.

L'utilisation de matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (en dehors du verre) est interdite.

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas réglementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur.

Pour celles visibles depuis l'espace public, elles devront être en plus être réalisées en respectant une harmonie par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

Les toitures végétalisées sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les toitures peuvent être à pente(s), à toit plat, en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.

Si des châssis de toit sont créés, ils devront être encastrées et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions suivantes sur les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, seront à prévoir sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les habitations isolées, c'est-à-dire ne comprenant pas de parcelle voisine bâtie, ces clôtures favorisant les perméabilités seront à prévoir sur au moins deux côté de l'unité foncière. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux de qualité insuffisante est interdite. Les murs enduits doivent avoir un aspect fini sur les deux côtés.

Les soubassements des dispositifs grillagés ne pourront dépasser une hauteur de 25 cm.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées, y compris dans le cas de divisions de propriétés.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, afin de ne pas

dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (*Cupressus* sp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage ou d'une ganivelle ;
- soit d'un grillage rigide y compris soubassement ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
 - soit d'un dispositif grillagé doublé éventuellement d'une haie
 - soit d'un dispositif à claire voie, doublé éventuellement d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,6 mètre.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre.

Article 2 – 3 – 2AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

2. Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, ... devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées et locales).

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures

paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales

Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

CHAPITRE 3 – 2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 – 1 – 2AU : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"

Article 3 – 2 – 2AU : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"