

Plan local  
d'urbanisme  
intercommunal  
valant Programme  
local de l'habitat

Version second arrêt  
du 16 décembre 2025



# RÈGLEMENT ÉCRIT

Lannion-Trégor Communauté  
CITADIA – PLUiH



## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>I. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>II. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT.....</b>	<b>7</b>
1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations.....	7
2. Division du territoire en zones.....	9
3. Fonctionnement général du règlement.....	13
<b>III. REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>16</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	16
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	38
Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	38
Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	60
Article 7 – Obligations en matière de stationnement .....	63
3. Equipements et réseaux .....	76
Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	76
Article 9 - Desserte par les réseaux.....	78
<b>TITRE I - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....</b>	<b>82</b>
<b>I. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>	<b>82</b>
<b>II. ZONE UA : CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS HISTORIQUES .....</b>	<b>92</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	92
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	95
3. Equipements et réseaux .....	98
<b>III. ZONE UB : HABITAT COLLECTIF ET HABITAT GROUPE.....</b>	<b>99</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	99
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
3. Equipements et réseaux .....	104
<b>IV. ZONE UC : ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL.....</b>	<b>105</b>

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	105
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
3. Equipements et réseaux .....	114
<b>V. ZONE UN : SECTEURS D'HABITAT PEU DENSES ISOLES EN CAMPAGNE NE POUVANT ACCUEILLIR DE NOUVELLES HABITATIONS.....</b>	<b>115</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	115
3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	118
4. Equipements et réseaux .....	119
<b>VI. ZONE UE - ZONE D'EQUIPEMENTS .....</b>	<b>120</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	120
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	123
3. Equipements et réseaux .....	124
<b>VII. ZONE UJ - ZONE URBAINE DE JARDINS.....</b>	<b>125</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	125
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
3. Equipements et réseaux .....	129
<b>VIII. ZONE UP - ZONE PORTUAIRE.....</b>	<b>130</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	130
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	134
3. Equipements et réseaux .....	135
<b>IX.ZONE UT - ZONE URBAINE TOURISTIQUE.....</b>	<b>136</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	136
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	139
3. Equipements et réseaux .....	140
<b>X. ZONE UY - ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>141</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	141
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	151

3. Equipements et réseaux .....	153
<b>XI.ZONE 1AUH : ZONE A URBANISER A COURT TERME A VOCATION D'HABITAT.....</b>	<b>154</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	154
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	158
3. Equipements et réseaux .....	159
<b>XII.    ZONE 1AUy : ZONE A URBANISER A COURT TERME A VOCATION D'ACTIVITES</b>	
<b>    ECONOMIQUES.....</b>	<b>160</b>
<b>XIII.    ZONE 1AUE : ZONE A URBANISER A COURT TERME A VOCATION EQUIPEMENTS</b>	
<b>    161</b>	
<b>TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES</b>	
<b>    AGRICOLES .....</b>	<b>162</b>
<b>I. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES (COMMUNES NON-</b>	
<b>    LITTORALES) .....</b>	<b>162</b>
<b>II. ZONE A – ZONE AGRICOLE DES COMMUNES NON LITTORALES .....</b>	<b>165</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	165
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	177
3. Equipements et réseaux .....	182
<b>III.DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES (COMMUNES</b>	
<b>    LITTORALES) .....</b>	<b>183</b>
<b>IV.    ZONE A – ZONE AGRICOLE DANS LES COMMUNES LITTORALES.....</b>	<b>186</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	186
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	199
3. Equipements et réseaux .....	203
<b>TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES</b>	
<b>    NATURELLES.....</b>	<b>204</b>
<b>I. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES (HORS</b>	
<b>    COMMUNES LITTORALES) .....</b>	<b>204</b>
<b>II. ZONE N – ZONE NATURELLE (HORS COMMUNES LITTORALES) .....</b>	<b>206</b>
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	206

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	213
3. Equipements et réseaux .....	216
III. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES (COMMUNES LITTORALES) .....	217
IV. ZONE N – ZONE NATURELLE DANS LES COMMUNES LITTORALES : SECTEURS NL, NR, NM, NP, NCA, NENR, NTL, NEL, NYL ET NGVL.....	219
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	219
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	228
3. Equipements et réseaux .....	231
LEXIQUE .....	232
ANNEXES .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CARTE DES SAGE .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
CARTE DES NORMES DIFFERENCIEES DE STATIONNEMENT SELON L'ARMATURE TERRITORIALE .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Liste des végétaux conseillés pour la plantation d'une haie diversifiée en contexte urbain.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Liste des végétaux adaptés pour la plantation de haies bocagères .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
LISTE DES ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES A NE PAS INTRODUIRE (EEE).....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION : VOIR DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
LISTE DES PATRIMOINES BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 : VOIR DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME POUR ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS EXPOSES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE : VOIR DOCUMENT ANNEXE AU REGLEMENT ....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

# Dispositions générales

## I. Champ d'application du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté, à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable de Tréguier pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Tréguier approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 février 2022.

Les règles édictées sont applicables aux **constructions (nouvelles ou existantes), travaux, installations, aménagements ou changements de destination**.

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération de Lannion-Trégor Communauté. Toutefois, l'édification de clôtures nécessaires aux activités agricoles n'est pas soumise à autorisation.

Toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à l'annexe du PLUi-H listant les communes concernées par cette disposition.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition ou de sa destruction, sauf dispositions contraires dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLUi-H de la zone concernée.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve du respect des principales caractéristiques de ce bâtiment.

## II. Modalités d'application du règlement

### 1. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

#### Règlement National d'Urbanisme<sup>1</sup>

Pour information, il est rappelé que les règles du PLUi-H se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi-H.

#### Loi Littoral

Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral figurant aux articles L.121-1 et suivants, et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi-H sont applicables aux communes suivantes :

- Kerbors
- Lanmodez
- Lannion
- Lézardrieux
- Louannec
- Penvénan
- Perros-Guirec
- Plestin-les-Grèves
- Pleubian
- Pleudaniel
- Pleumeur-Bodou
- Plougrescant
- Plouguiel
- Ploulec'h
- Ploumilliau
- Saint-Michel-en-Grève
- Trébeurden
- Trédrez-Locquémeau
- Tréduder
- Trégastel
- Trélévern
- Trévou-Tréguignec

En application de l'article L121-20 du Code de l'urbanisme, les communes estuariennes suivantes ne sont pas soumises aux dispositions des articles L121-16 à 121-19 du Code de l'urbanisme :

- Minihiy-Tréguier
- Pouldouran (en la Roche-Jaudy)
- Tréguier
- Trédarzec
- Troguéry

---

<sup>1</sup> Le Règlement National d'Urbanisme (articles L.111-1 à L.111-34) s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22 qui ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. Ces articles sont indiqués à titre informatif et sont susceptibles d'évoluer.

## **Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLUi-H**

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

## **Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre**

En application du Code de l'environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, doivent, en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLUi-H, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'environnement annexés au PLUi-H.

## **Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes**

Les communes de Lannion et Pleumeur-Bodou sont concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Lannion. Le PEB définit des zones exposées au bruit, classées en fonction de l'intensité du bruit. Les constructions y sont strictement encadrées, et doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

## **Réglementation relative aux vestiges archéologiques**

En dehors des zones de présomption de vestiges archéologiques, un arrêté préfectoral fixe le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et de travaux divers devant être transmis au Préfet de Région pour avis.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du patrimoine, les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme pour des projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage doivent être transmis au Préfet de Région pour avis.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 & 322-2 du Code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

## **Dispositions liées à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE.) et le règlement sanitaire départemental (RSD)**

Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE.) et le règlement sanitaire départemental (RSD.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du Code rural) demeurent applicables.

### **Autres prescriptions urbaines**

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi-H mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (Zone d'Aménagement Concerté, lotissement...).

## **2. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLUi-H est divisé en quatre grands types de zones, dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont précisées en secteur (ex : Nt, Al, ...) et dans certains cas divisés en sous-secteurs indicés en lettre minuscule, complété dans certains cas par un chiffre (ex : Nt1) :

**Les zones urbaines sont dites « Zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zones U et secteurs ont été définis :

- **Zone UA** correspondant aux centres anciens. Elle comporte trois secteurs :
  - **Le secteur UA1** correspondant aux centres-villes ;
  - **Le secteur UA2** correspondant aux centres-bourgs ;
  - **Le secteur UA3** correspondant aux centres de Perros-Guirec et de Penvénan, pour lesquels l'application d'un règlement plus protecteur en matière architecturale est envisagée ;
  - **Le secteurs UA4**, correspondant au centre-ville de Lannion ;
  - **Le secteur UA5**, correspondant aux faubourgs anciens de Lannion ;
  - **Le secteur UA<sub>t</sub>** correspondant aux centres urbains touristiques mixtes.
  
- **Zone UB** correspondant aux zones de logements intermédiaires ou collectifs. Elle comporte deux secteurs :
  - **Le secteur UB1** englobant les quartiers d'habitat collectif ;
  - **Le secteur UB2** englobant les quartiers d'habitat individuel groupé.

## Dispositions générales

- **Zone UC** correspondant aux zones d'habitat individuel pavillonnaire. Elle comporte deux secteurs :
  - Le **secteur UC1** correspondant aux quartiers d'habitat individuel mixte, formant une transition entre formes de tissus de centres anciens et quartiers pavillonnaires plus récents ;
  - Le **secteur UC2** correspondant aux quartiers d'habitat individuel peu denses.
  - Le **secteur UC3** correspondant aux secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral.
  - Le **secteur UC3** correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral. Leur délimitation s'appuie sur la définition édictée par le Schéma de Cohérence Territoriale .
  - Le **secteur UC4** correspondant aux quartiers d'habitat individuel mixte de transition à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan)
  - Le **secteur UC5** correspondant aux quartiers d'habitat individuel à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan).
  - Le **secteur UC6** correspondant à des quartiers d'habitat individuel dominant à caractère de village (Pleumeur-Bodou).
- **Zone UN** correspondant à des secteurs d'habitat peu denses isolés en campagne ne pouvant accueillir de nouvelles habitations ;
- **Zone UE** correspondant à des secteurs d'équipements ;
- **Zone UJ** correspondant à des parcs urbains ou à des espaces potentiellement destinés à être végétalisés ;
- **Zone UP** correspondant aux espaces portuaires ;
- **Zone UT** englobant les espaces en zone urbaine à vocation touristique comme les campings ;
- **Zone UY** correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comporte quatre secteurs :
  - Le **secteur UY** correspondant aux zones d'activités mixtes ;
  - Le **secteur UYc** correspondant aux zones d'activités à dominante commerciale. Il comprend 3 sous-secteurs : UYc1, UYc2 et UYc3.
  - Le **secteur UYm** correspondant aux zones d'activités en transition vers davantage de mixité fonctionnelle ;
  - Le **secteur UYa** correspondant à l'espace aéroportuaire de Lannion.
  - Le **secteur UYn** correspondant aux espaces d'activité anciens n'ayant plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments.

**Les zones à urbaniser sont dites « Zones AU »** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il peut être différencié deux types de zones à urbaniser :

- **La zone 1AU**, si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement. Les OAP pourront en disposer autrement le cas échéant. Trois types de zones 1AU sont définis :
  - **Les zones 1AUh** correspondant à des zones à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte. Elles comprennent trois secteurs distincts :
    - **Le secteur 1AUh1** à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte.
    - **Le secteur 1AUh2** à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
    - **Le secteur 1AUh3** à vocation principale d'habitat à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte.
  - **Les zones 1AUy** correspondant à des zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques. Plusieurs secteurs sont définis :
    - **Le secteur 1AUy** correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques
    - **Le secteur 1AUyc** correspondant aux zones à urbaniser à dominante commerciale. Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs : 1AUyc1, 1AUyc2, 1AUyc3.
  - **Les zones 1AUe** correspondent à des zones à urbaniser à vocation d'équipements.

**Les zones agricoles sont dites « Zones A »** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Plusieurs secteurs de la zone A ont été définis et sont regroupés selon leur appartenance à des communes littorales ou non :

- **Les zones agricoles hors communes littorales :**
  - **Secteur A** correspondant aux espaces agricoles ;
  - **Secteur Ay** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles ;

## Dispositions générales

- **Secteur Aeq** correspondant aux centres équestres.
  - **Secteur An** correspondant à des espaces cultivés non constructibles constitutifs de la trame verte et bleue.
- **Les zones agricoles dans les communes littorales :**
- **Secteur AI** correspondant aux espaces agricoles littoraux ;
  - **Secteur Ayl** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles, en zone littorale ;
  - **Secteur Ao** correspondant aux espaces aquacoles ou conchylicoles ;
  - **Secteur Aeql** correspondant aux centres équestres en zone littorale ;
  - **Secteur An** correspondant à des espaces cultivés non constructibles constitutifs de la trame verte et bleue.

**Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N » :** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; ou de l'existence d'une exploitation forestière ; ou en raison de leur caractère d'espaces naturels ; ou par nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; ou encore par nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs secteurs de la zone N ont été définis et sont regroupés selon leur appartenance à des communes littorales ou non :

- **Les zones naturelles hors communes littorales :**
- **Secteur N** correspondant aux espaces naturels ;
  - **Secteur NCa** correspondant aux espaces de carrières ;
  - **Secteur Nenr** correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables ;
  - **Secteur Nt** englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique comme les campings ;
  - **Secteur Ne** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
  - **Secteur Ny** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
  - **Secteur Ngv** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage.
- **Les zones naturelles dans les communes littorales :**
- **Secteur NI** correspondant aux espaces naturels littoraux ;
  - **Secteur Nr** correspondant aux espaces remarquables du littoral ;
  - **Secteur Nm** correspondant au zonage en mer ;
  - **Secteur Np** correspondant aux espaces naturels portuaires ;
  - **Secteur Ntl** englobant les espaces en zone naturelle littorale à vocation touristique comme les campings ;

## Dispositions générales

- **Secteur Nel** correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle littorale ;
  - **Secteur Nyl** correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle littorale ;
  - **Secteur Ngvl** correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage en zone naturelle littorale.
- **Plusieurs de ces secteurs des zones A ou N constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**
- Secteur Aeq correspondant aux centres équestres ;
  - Secteur Aeql correspondant aux centres équestres en zone littorale ;
  - Secteur Ay correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles ;
  - Secteur Ayl correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques autres qu'agricoles, en zone littorale ;
  - Secteur Nt englobant les espaces en zone naturelle à vocation touristique comme les campings ;
  - Secteur Ntl englobant les espaces en zone naturelle littorale à vocation touristique comme les campings ;
  - Secteur Nel correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle ;
  - Secteur Nel correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle littorale ;
  - Secteur Ny correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle ;
  - Secteur Nyl correspondant aux secteurs accueillant des activités économiques en zone naturelle littorale ;
  - Secteur Ngv correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage ;
  - Secteur Ngvl correspondant aux terrains d'accueil des gens du voyage en zone naturelle littorale.

### **3. Fonctionnement général du règlement**

Cette partie a pour vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLUi-H. Il est rappelé que celui-ci comporte des pièces écrites et graphiques qui sont indissociables.

#### **Composition du règlement graphique**

Le règlement graphique est composé de documents graphiques comprenant le zonage et des prescriptions graphiques.

#### **Structuration du règlement écrit**

Le règlement écrit s'organise en trois parties :

## Dispositions générales

- Partie 1 : Dispositions communes à toutes les zones, regroupant les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.
- Partie 2 : Dispositions particulières, précisant les dispositions spécifiques applicables à chaque type de zone.
- Partie 3 : Annexes.

Outre les dispositions communes à l'ensemble des zones, le règlement est composé de quatre titres précisant les dispositions particulières applicables à chaque type de zone :

- Le titre I précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles » ;
- Le titre IV précise les « Dispositions applicables aux zones naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve à la fin du présent règlement pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

Le règlement comprend également des annexes intégrant :

- La liste des emplacements réservés ;
- La liste des éléments protégés remarquables du paysage et du patrimoine ;
- La liste des essences privilégiées ;
- Les zonages archéologiques.

## Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

## Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLUi-H s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain du projet* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire* ».

## Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « *sectorielle* » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique. Ils sont couverts à la fois par les dispositions des OAP et par les dispositions du présent règlement.

Par ailleurs, plusieurs OAP thématiques couvrent l'ensemble du territoire :

## Dispositions générales

- L'OAP « Trame verte et bleue » ;
- L'OAP « Patrimoine » ;
- L'OAP « Mobilités et déplacements ».

### **Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLUi-H s'apprécient lot par lot.

### **Constructions existantes**

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLUi-H et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant ou bien restent sans effet à leur égard. Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation ERP (Etablissements Recevant du Public), une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions : mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

### III. Règles générales applicables à toutes les zones

#### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

##### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées, soumises à conditions ou interdites.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté du 22 mars 2023 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.  En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		<p>notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;</p> <p>Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</p> <p>Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-Ddu Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>
	Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).</p> <p>Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p> <p>Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		<p>clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	Restauration	<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.</p>
	Commerce de gros	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les constructions destinées à la vente entre professionnels (METRO, fournisseurs, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).</p>
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...).</p> <p>Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».</p>

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Hôtels	<p>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).</p> <p>Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...</p>
	Autre hébergement touristique	<p>Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>
	Cinéma	<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (fourrières automobiles, les</p>

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
		dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipements sportifs	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.  Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.
	Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Autres équipements recevant du public	<p>Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</p>
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
	Entrepôt	<p>Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>
	Bureau	<p>Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
	Centre de congrès et d'exposition	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).

## Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### 2.1 Emplacements réservés et servitudes particulières

Les emplacements réservés sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés aux annexes du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 2.2 Périmètres en attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations

## Dispositions générales

d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. La date à laquelle la servitude sera levée ainsi que la surface à partir de laquelle les installations et constructions sont interdites est mentionnée dans la zone concernée du règlement graphique.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **2.3 Prévention des risques naturels et technologiques**

Le territoire de Lannion Trégor Communauté est concerné par les types de risques suivants :

- Le risque inondation et submersion marine ;
- Le recul du trait de côte
- Le risque de remontée de nappe ;
- Le risque de ruissellement ;
- Le risque mouvements de terrain
- Le risque cavités,
- Le risque retrait-gonflement des argiles ;
- Le risque sismique ;
- Le risque feux de forêts ;
- Le risque tempête ;
- Le risque radon ;
- Les risques transport de matières dangereuses ;
- Les risques technologiques :
  - Les risques industriels ;
  - Les risques liés aux sites et sols pollués.
- Le risque mэрule.

Les documents relatifs aux risques naturels et technologiques sont renvoyés en annexes du PLUi-H.

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur. Ces dispositions s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

#### **2.3.1 Les secteurs soumis à des risques naturels**

##### **Le risque inondation**

Le PPRi-sm de Perros-Guirec

La commune de Perros-Guirec est concernée par les risques d'inondation par débordement de cours d'eau des rivières du Cruguil, le Kerduel et de submersion

## Dispositions générales

marine le long du littoral. Ces risques sont identifiés dans le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRi-sm) de Perros Guirec approuvé le 22 avril 2025. Le PPRi-sm est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi-H est obligatoire. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi-H.

L'ensemble des données relatives au PPRi-sm de Perros-Guirec sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi-H.

### Les Atlas des Zones Inondables (AZI) et les zones d'expansion des crues

Le territoire de Lannion Trégor Communauté est situé sur le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les atlas des zones inondables (AZI) ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues du Guic, du Guindy, du Jaudy, du Léguer et du Trieux.

Le PLUi-H préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :

- Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 – A et 1 – N ;
- Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- Constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

### Le risque inondation par submersion marine

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y

## Dispositions générales

trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones doit être strictement limité et encadré pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les communes suivantes sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine : Kerbors - La roche Jaudy – Langoat – Lanmodez – Lannion – Lézardrieux – Louannec - Minihy-Tréguier – Penvénan - Perros Guirec - Plestin-les-Grèves – Pleubian – Pleudaniel - Pleumeur-Bodou – Ploubezre – Plougrescant – Plouguiel - Ploulec'h - Saint-Michel-en-Grève - Saint-Quay-Perros – Trébeurden – Trédarzac - Trédrez-Locquémeau – Tréduder – Trégastel – Tréguier – Trélévern - Trévou-Tréguignec – Troguéry. A noter que sur la commune de Perros-Guirec, ce risque est pris en compte au travers du PPRi-sm présenté précédemment.

La cartographie du risque, élaborée par les services de l'Etat et reportée en annexe du PLUi-H, définit les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au Niveau Marin de Référence :

- Les zones d'aléa fort : zones situées à plus de 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa moyen : zones situées entre 0 et 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa futur : zones situées entre le niveau marin de référence et le niveau marin de référence à l'horizon 2100, le NMR2100 étant situé 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (prise en compte de l'élévation du niveau marin de 60 cm à 2100).

Une quatrième zone a été rajoutée, qui correspond à la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus contre les submersions marines (digues ou cordons dunaires). En l'absence d'études locales poussées une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes a été reportée.

Le tracé de la zone de dissipation d'énergie, figurant en annexes du PLUi-H, est d'application stricte.

Pour les zones d'aléas, le pétitionnaire peut demander à revoir leur délimitation sur le terrain d'assiette du projet, s'il prouve par un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69, dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m, que l'aléa n'est pas celui indiqué aux documents graphiques.

L'application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme doit conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés, ni leur exposition au risque. Conformément au guide d'application rédigé suite à la circulaire du 7 avril 2010, annexé au présent règlement, selon le niveau d'aléa auquel est soumis le projet, les règles suivantes s'appliquent :

1. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa ou d'urbanisation, peuvent être autorisés :

- Les travaux de mises aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est-à-dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;

## Dispositions générales

- Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- Les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

2. Dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus ou d'aléa fort, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, exceptés les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements sensibles\* visés au point 3. Dans les dents creuses soumises à ces niveaux d'aléa, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements sensibles.

3. Les projets d'établissements sensibles\* ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen. Sont concernés les établissements évacuables et les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

4. Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, en zone d'aléa futur uniquement et lorsque les deux conditions suivantes sont réunies : tous les accès au parking sont implantés à la cote NMR 2100 + 0.2 m et l'étanchéité des points d'infiltration est de nature à empêcher tout remplissage du parking.

5. Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- Le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- La création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

\* : *Sont désignés comme sensibles les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.*

### Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme, ...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement, ...).

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

#### Au titre du risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée ...).

Les communes de France sont réparties entre cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du Code de l'environnement, zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).

Le département des Cotes-d'Armor est classé en zone de sismicité 2 : Faible.

#### Au titre du retrait-gonflement des argiles (à titre d'information)

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et elles peuvent entraîner des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Les communes suivantes sont concernées par un aléa moyen :

Communes concernées par un risque aléa moyen de retrait-gonflement des argiles	
BERHET	PLOUGRESCANT
CAMLEZ	PLOUGUIEL
CAOUËNNEC-LANVEZEAC	PLOUMILLIAU
CAVAN	PLOUNERIN
COATASCORN	PLOUNEVEZ-MOËDEC
KERMARIA-SULARD	PLOUZELAMBRE
LANGOAT	PLUFUR
LANVELLEC	PLUZUNET
LOGUIVY-PLOUGRAS	PRAT
LOUANNEC	QUEMPERVEN
MANTALLOT	ROSPEZ

## Dispositions générales

MINIHY-TREGUIER	SAINT-QUAY-PERROS
PENVENAN	TONQUEDEC
PERROS-GUIREC	TREBEURDEN
PLESTIN-LES-GREVES	TREGASTEL
PLEUBIAN	TREGROM
PLEUMEUR-BODOU,	TRELEVERN
PLOUARET	TREMEL
PLOUBEZRE	TREVOU-TREGUIGNEC
PLOUGRAS	LE VIEUX-MARCHE

### Au titre du risque lié aux cavités (à titre d'information)

L'évolution des cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. L'inventaire départemental des cavités souterraines des Côtes-d'Armor, hors mines, a été réalisé par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) en janvier 2013.

La base de données BDCavités recense les cavités naturelles, cavités anthropiques et les phénomènes associés. Les cavités minières ne sont pas traitées, car elles impliquent généralement des profondeurs et des extensions différentes. De plus, les mines faisant l'objet du Code minier, la réglementation qui les régit n'est pas la même que pour les autres types de cavités. Les communes suivantes sont concernées :

Communes concernées par un risque lié aux cavités	
CAVAN	PLOUNEVEZ-MOEDEC
LANMODEZ	PLUZUNET
LANNION	PRAT
LEZARDRIEUX	ROCHE-JAUDY
LOUANNEC	SAINT-QUAY-PERROS
PERROS-GUIREC	TREBEURDEN
PLESTIN-LES-GREVES	TREDARZEC
PLEUBIAN	TRELEVERN
PLOUARET	LE VIEUX MARCHE
PLOUMILLIAN	

### Au titre des effondrements, éboulements et affaissements (à titre d'information)

Selon l'inventaire départemental des mouvements de terrain du BRGM daté du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les 21 communes suivantes sont impactées par des éboulements/chutes de blocs, coulée, effondrements érosion de berges et des glissements :

Communes concernées par un risque lié aux cavités	
COATREVEN	PLOUGESCRANT

## Dispositions générales

KERBORS	PLOUMILLIAU
LANMODEZ	SAINT-MICHEL-EN-GREVES
LANNION	TREBEURDEN
LOUANNEC	TREDEZ-LOCQUEMEAU
MINIHY-TREGUIER	TREDUDER
PENVENAN	TREGASTEL
PERROS-GUIREC	TRELEVERN
PLESTIN-LES-GREVES	TREMEL
PLEUBIAN	TREVOU-TREGUIGNEC
PLEUMEUR-BODOU	

### Le recul du trait de côte

Le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral, modifié par les Décrets n°2023-698 du 31 juillet 2023 et n°2024-531 du 10 juin 2024, intègre les 18 communes suivantes de Lannion Trégor Communauté :

- Plestin-les-Grèves
- Tréduder
- Trédrez-Locquémeau
- Ploulec'h
- Lannion
- Trébeurden
- Pleumeur-Bodou
- Trégastel
- Perros-Guirec
- Louannec
- Trélévern
- Trévou-Tréguignec
- Penvénan
- Plougrescant
- Plouguiel
- Ploumilliau
- Kerbors
- Pleubian

L'étude venant établir les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte a permis de détailler plusieurs scénarios. Le scénario médian a été retenu. La délimitation du trait de côte à horizon 30 et 100 ans figurent en tant que prescription au règlement graphique.

### Au sein des zones exposées par le recul du trait de côte à 30 ans :

#### Pour les secteurs urbanisés exposés au recul du trait de côte :

Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- Des ouvrages de protections contre les risques de submersion et érosion du trait de côte,
- Des travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes,

## Dispositions générales

- Des constructions ou installations nouvelles indispensables aux services publics ou aux activités économiques nécessitant une proximité immédiate avec l'eau, sous réserve de leur caractère démontable,
- Des extensions des constructions existantes, sous réserve de leur caractère démontable.

### Pour les secteurs non urbanisés et les zones d'urbanisation diffuse exposés au recul du trait de côte :

Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception :

- Des ouvrages de protections contre les risques de submersion et érosion du trait de côte,
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

### **Au sein des zones exposées à horizon 30 à 100 ans :**

Le principe général est l'autorisation contrôlée des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes sous réserve de :

- Toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable) est subordonnée à la consignation préalable, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'une somme correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état du terrain.
- Le récépissé de consignation doit être adressé au maire avant le début des travaux
- Par dérogation le délai de la consignation est porté à cent ans.

### Obligation d'anticipation financière :

Les propriétaires sont tenus d'anticiper financièrement le coût des actions de démolition et de remise en état des terrains, préalablement à la mise en œuvre de tout projet soumis à autorisation d'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au provisionnement d'une somme nécessaire à la déconstruction auprès de la caisse des dépôts, dans les conditions fixées par décret d'application.

### Obligation de démolition :

- Lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans, le maire ordonne, par arrêté municipal, la démolition de toute construction nouvelle réalisée postérieurement à l'approbation du présent document, ainsi que la remise en état du terrain.
- Les frais de démolition et de remise en état sont à la charge du propriétaire.

## Dispositions générales

- Le maire fixe un délai d'au moins six (6) mois pour l'exécution des obligations de démolition et de remise en état, à compter de la notification au propriétaire.
- En cas de non-respect de ce délai, le maire adresse une mise en demeure au propriétaire pour exécuter les travaux dans un délai supplémentaire d'au moins un (1) mois.
- Si les travaux ne sont pas réalisés à l'issue du délai de mise en demeure, le maire peut procéder à leur exécution d'office, aux frais du propriétaire.
- Les frais engagés par la commune pour ces travaux sont à la charge du propriétaire et sont recouverts comme en matière de contributions directes.

### **Le risque feu de forêt et landes**

Il est question de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'au moins une partie des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Généralement, les conditions climatiques et les activités humaines réalisées à proximité ou à l'intérieur de ces milieux en sont l'origine. En outre, ces incendies peuvent concerner des formations sub-forestières de taille moins développée comme les landes.

Le Plan interdépartemental de protection des forêts et des landes contre l'incendie en Bretagne identifie sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté les communes de Pleumeur-Bodou et de Trébeurden comme soumises à un risque élevé de feu de landes et forêts. En découle le classement de massifs à risque incendie entraînant notamment, la mise en application d'Obligations légales de débroussaillage (OLD).

### **2.3.2 Les Secteurs soumis à des risques technologiques**

#### **Le risque industriel**

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

La commune indiquée ci-dessous est concernée par un établissement sujet à des risques industriels :

- Plounérin : société Cooperl Arc Atlantique - silos

#### **Le risque lié aux transports de matières dangereuses**

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

## Dispositions générales

Sont concernés :

- *Lié aux axes routiers* : La RN12
- *Lié au réseau ferré* : L'axe ferroviaire Paris-Brest
- *Lié aux canalisations de gaz* : les communes suivantes sont concernées par la présence de plusieurs ouvrages de gaz naturel haute pression : : Caouënnec-Lanvézéac, Cavan, Coatacorn, Coatréven, Langoat, Lannion, Prat, Quemperven et Rospez.

Au-delà des servitudes liées aux canalisations de transport de gaz (bande *non aedificandi* dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz, à certains travaux), l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose, dans des cercles centrés sur la canalisation, les contraintes suivantes :

- Dans les « zones de dangers très graves » (*circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254*) :
  - Absence d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes ;
  - Absence d'immeuble de grande hauteur ;
  - Absence d'installation nucléaire de base.
- Dans les « zones de dangers graves » (*circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254*) :
  - Les ERP de 1er et 3e catégorie (<300 personnes),
  - Les immeubles de grande hauteur,
  - Les installations nucléaires de base
  - Nécessitent une analyse de la compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement
- Zone de dangers significatifs (*circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254*) :
  - Consultation de GRT Gaz pour tout projet d'urbanisme

Dans l'ensemble de la zone des dangers significatifs, le transporteur doit être informé des projets d'urbanisme envisagés pour qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation.

Sont admis, dans l'ensemble des secteurs concernés, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

### **2.3.3 Les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers**

#### **Le risque de rupture de barrage (à titre d'information)**

Un barrage ou une digue est un ouvrage artificiel établi en travers du lit d'un cours d'eau ou de manière longitudinale, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Leur rupture entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. De manière générale, cette onde de submersion peut occasionner des dommages importants selon les enjeux qui existent derrière l'ouvrage ; sur les hommes, sur les biens et sur l'environnement.

Les communes de Loguivy-Plougras, de Plounérin et de Plougras sont concernées par le risque de rupture du barrage de Trégoaradec (classe B), situé sur le Guic à Guerlesquin.

#### **Le risque de rupture de digue de protection contre la mer (à titre d'information)**

Les communes concernées par ce risque sont Louannec, Penvénan, Pleubian, Plougrescant, Trélévern, Trévou-Tréguignec, Lannion et Perros-Guirec.

#### **Le risque radon (à titre d'information)**

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

Des mesures ont été effectuées sur l'ensemble du territoire national, classant le département des Côtes-d'Armor en zone prioritaire avec en moyenne 101 à 150 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel par mètre cube). La Commission Européenne et la France, sur recommandation de l'Organisation Mondiale de la Santé, ont retenu la concentration de 300 Bq/m<sup>3</sup> comme valeur de référence sous laquelle il convient de se situer (source : IRSN).

A l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, les communes sont classées en catégorie 3 c'est-à-dire présentant des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement à d'autres formations. Seule la commune de Troguéry se trouve en catégorie 1.

Pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, il est recommandé :

- D'assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- Éviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

### 2.3.4 Les Secteurs soumis à des nuisances

#### Les sites et sols pollués

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).

Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

La publication des SIS se fait au travers du portail internet Géorisques.

#### Le rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime "qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions". Elle ajoute que "cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions".

Sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, 23 communes sont traversées par les ouvrages à haute et très haute tension (< 50 000 volts) du réseau public de transport d'électricité.

Liste des communes traversées par une ligne aérienne HT/THT	
CAOUËNNEC-LANVEZEAC	PLOUNERIN
CAVAN	PLOUZELAMBRE
COATREVEN	PLUFUR
LA ROCHE-JAUDY	PLUZUNET

## Dispositions générales

LANGOAT	PRAT
LANMERIN	QUEMPERVEN
LANNION	ROSPEZ
LOUANNEC	SAINT-QUAY-PERROS
MINIHY-TREGUIER	TONQUEDEC
PLESTIN-LES-GREVES	TREDUDER
PLOUBEZRE	TREGROM
PLOUMILLIAU	

### Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre (à titre d'information)

L'arrêté préfectoral du 23 juillet 2013 porte classement des infrastructures de transport terrestres. Les routes suivantes sont concernées :

Catégorie des routes	Nom	Largeur de la bande impactée (à partir de la bordure extérieure de la chaussée la plus proche)
Catégorie 2	N12 D767	250m
Catégorie 3	D8 D786 D788 D767T8 D6 D21 D11	100m
Catégorie 4	D788 D8 D786 D767 D65 D6 D21 D11	30m
Catégorie 5	D11	10m

Le classement a pour effet d'imposer des normes d'isolation acoustique de façade pour les constructions nouvelles (habitations, enseignement, établissements de soins et d'action sociale).

### Les nuisances sonores liées à l'aérodrome de Lannion

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lannion (PEB) est un instrument juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome, en limitant les droits à construire dans les zones de bruit pour éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome et

## Dispositions générales

en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées dans les zones de bruit. C'est un document opposable à toute personne publique ou privée.

Les communes de Lannion et de Pleumeur-Bodou sont concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de Lannion, arrêté le 10 janvier 2007, précisant les modalités d'urbanisation.

Dans les zones concernées par le PEB les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lannion est annexé au PLUi-H.

## 2.4 Dispositions relatives à la loi Littoral

### **Bande des 100 mètres**

L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme dispose que : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement ».

L'article L.121-17 du Code de l'urbanisme dispose que : « L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ».

Les communes estuariennes ne sont pas soumises à ces dispositions.

### **Espaces remarquables du littoral**

Les espaces remarquables du littoral sont classés en zones Nr. Le règlement qui y est applicable est mentionné dans le chapitre propre à cette zone. En tout état de cause, les dispositions de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme et leurs jurisprudences se surimposent au règlement du PLUi-H.

### **Espaces proches du rivage**

L'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation est limitée, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

## Dispositions générales

Tout projet de construction situé en zone urbaine et à urbaniser au sein des espaces proches du rivage ne doit pas étendre le périmètre bâti existant, ni en modifier les caractéristiques de manière significative, ni n'entraîner une extension de l'urbanisation.

Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone.

De plus en zone agricole et naturelle, en application de l'article L121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les communes estuariennes ne sont pas soumises à ces dispositions.

### **Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

*Voir dispositions communes à toutes les zones urbaines.*

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

Chaque article 4 du présent règlement recouvre les éléments réglementaires relatifs à la volumétrie et l'implantation des constructions :

- L'emprise au sol maximale des constructions ;
- La hauteur maximale des constructions ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions sur une même unité foncière.

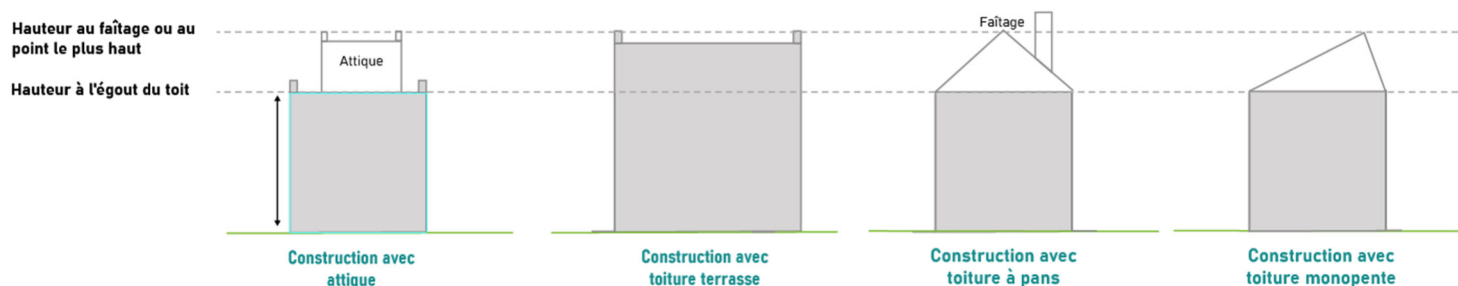
#### 4.1 – Mode de calcul de la hauteur

Les définitions relatives aux hauteurs (acrotère, attique, égout de toiture, faîtage, hauteur totale, terrasse de toit, toiture-terrasse...) sont précisées dans le lexique.

Sauf indication contraire, dans les dispositions particulières applicables aux différentes zones, la hauteur maximale s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux (y compris en cas de démolition – reconstruction) à la date de dépôt de la demande, en tout point du bâtiment. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet du toit pour les toitures mono-pente, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques et éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs etc. sont exclues du calcul de la hauteur.

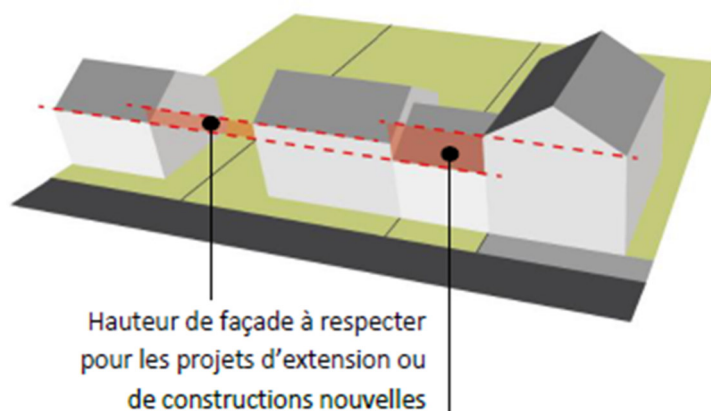
Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.



Une hauteur différente des dispositions particulières applicables aux différentes zones pourra être autorisée ou imposée pour tenir compte du bâti avoisinant dans une recherche d'harmonie des façades. Dans ce cas, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant,

## Dispositions générales

notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.



## 4.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.2.1 Prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

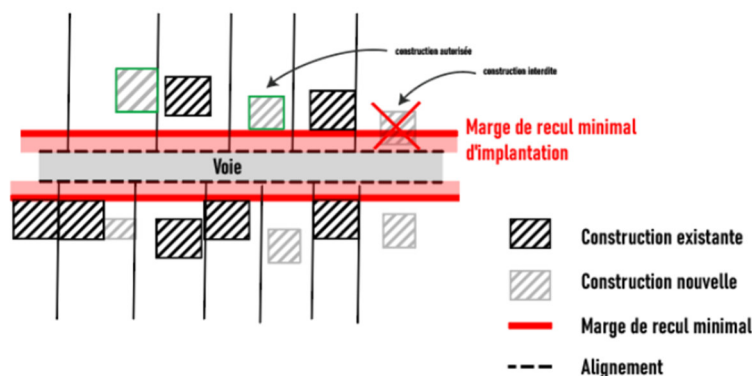
Recul par rapport à l'axe de la voie	Voie concernée
100 mètres	RN 12
75 mètres	RD 767

Ces dispositions ne s'appliquent 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 ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### 4.2.2 Recul d'implantation du bâti :

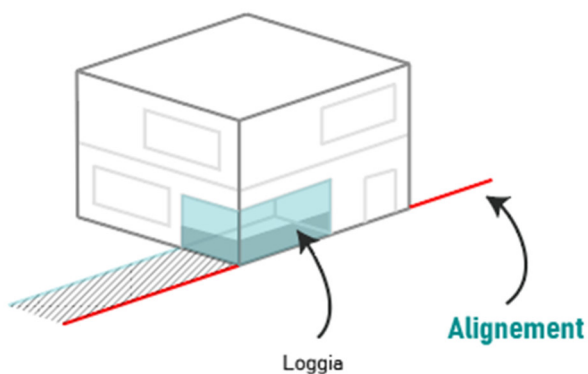
En cas de marge de recul dessinées au règlement graphique les constructions doivent être implantées en dehors de ces marges de recul définies au plan.



#### 4.2.3 Règle d'alignement

Lorsqu'une règle d'implantation à l'alignement est définie, il est possible d'y déroger dans les cas suivants :

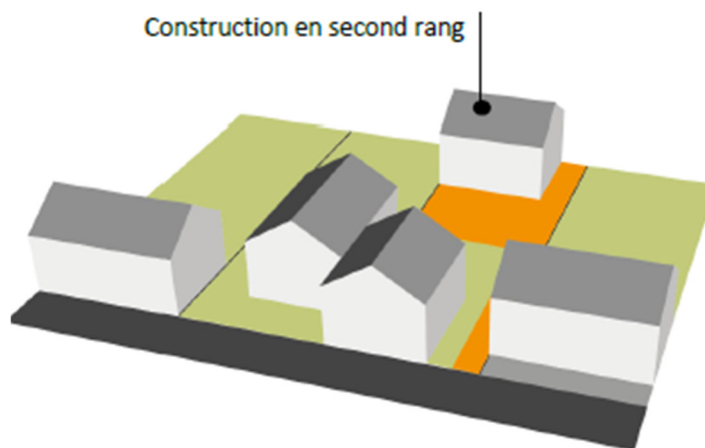
- Des raisons d'architecture (loggias, création d'un porche, renforcement de la perception d'un rythme de façade, etc.).



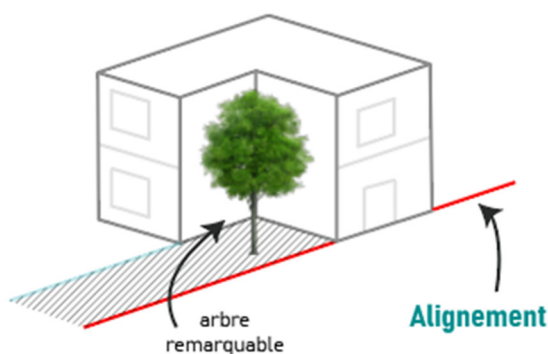
- Lors de la présence d'un tissu bâti avoisinant ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones.
- Lors d'une configuration parcellaire complexe en milieu urbain dense, notamment lorsque le projet est une opération d'ensemble qui concerne la totalité d'un îlot.
- Lorsque la continuité visuelle le long de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment existant (notamment de manière à permettre les constructions nouvelles en second rang) ou par un muret de clôture existant ou prévu dans le projet de construction ; la hauteur maximale de ce muret est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.

## Dispositions générales

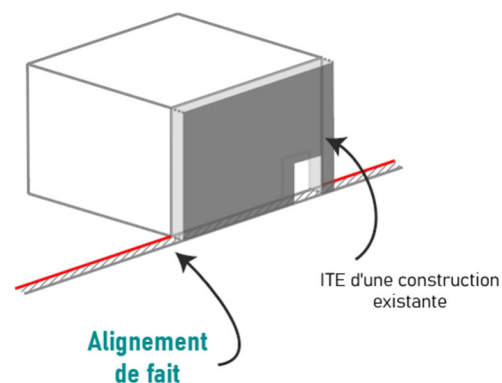
*Dérogation possible à la règle générale en cas d'alignement maintenu par une construction existante (cas des constructions en second rang)*



- La mise en valeur d'un espace public.
- Des raisons de sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ou d'un jardin protégé par d'autres dispositions réglementaires patrimoniales.

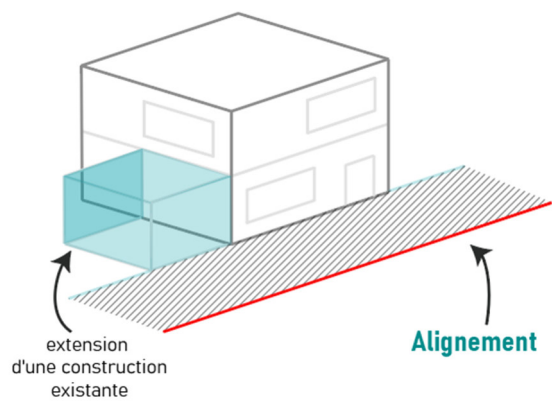


- Permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H. Dans ce cas, le débordement sur la voie publique nécessitera une autorisation d'occupation du domaine public et être conforme au règlement de voirie.



- Les extensions, réhabilitations, surélévations, changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H régulièrement édifiées ne respectant pas les règles de recul inscrites au règlement des zones sont autorisées à condition qu'elles s'implantent dans le prolongement de la construction existante ou avec un recul supérieur : la façade sur rue de l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en recul par rapport à celle-ci.

## Dispositions générales



## **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout 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. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés. Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent règlement, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale, est interdite.

Les réhabilitations ou extensions de constructions, existantes à la date d'approbation du PLUi-H 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).

### **5.1 Intégration du projet sur le terrain - adaptation au terrain naturel**

#### **5.1.1 Empreinte du projet de la construction ou de l'aménagement**

Les déblais et remblais sont autorisés, dans la limite de 1 mètre, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées par le règlement de la zone.

Une autre mesure de déblais / remblais pourra être autorisée pour raisons topographiques ou pour projet d'équipement public à justifier.

## Dispositions générales

Les déblais et remblais qui, par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'un cours d'eau, d'un axe de ruissellement ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage sont interdits.

### **5.1.2 Adaptation au sol de la construction**

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et limiter les mouvements artificiels des sols.

### **5.1.3 Aménagement des abords**

Les déblais et remblais sont autorisés sur une hauteur maximale de 1 mètre (en +, ou en -), cette hauteur sera mesurée entre le terrain naturel et le terrain fini.

Et, en cas de remblais : une zone tampon d'au moins 1.90 mètre comptée depuis la limite séparative et la voie publique (hors création d'accès) doit être préservée au niveau du terrain naturel. A défaut de respecter cette zone tampon, un mur de soutènement est autorisé. La hauteur des remblais ne peut dépasser la hauteur des murs de soutènement qui les soutiennent, et doit ensuite respecter un replat d'au moins 1 mètre depuis le mur de soutènement.

En cas de déblais / remblais : la stabilité des terres situées en amont devra être assurée par un talutage ou un mur de soutènement. Selon la solution technique employée, une insertion paysagère devra être recherchée.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures sont également soumises aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine bâti ».

### **5.2.1 Caractéristiques architecturales des façades**

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Pour la pose de bardage, d'autres matériaux que le type plastique ou « PVC » sont à privilégier.

La création d'une nouvelle ouverture peut être autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction.

### **5.2.2 Caractéristiques architecturales des toitures**

#### **Toitures-terrasses**

La végétalisation des nouvelles toitures terrasses de plus de 50 m<sup>2</sup> lorsque celles-ci sont autorisées par le règlement de la zone et si elles sont inaccessibles, sera à privilégier notamment, en cas de terrain à forte pente (>10%) pour faciliter une meilleure intégration du projet dans son site.

Dans ce cas, un substrat d'une épaisseur minimum de 10 cm sera favorisé.

Les toitures terrasses peuvent aussi être le support pour l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Dans ce cas, les dispositifs devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

#### **Constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts et bureaux**

Il convient de se référer aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation qui émet des obligations en matière de mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables, en application de la Loi Climat et Résilience.

## 5.3 - Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

### 5.3.1 Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques

Pour les bâtiments ou éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration même pour les travaux non soumis à un permis de construire. Cette déclaration préalable pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique (en tant que bâti remarquable, bâti intéressant et patrimoine du quotidien) doit respecter les dispositions ci-après ; il est également soumis aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine bâti ».

Les dispositions ci-après peuvent également servir d'appui pédagogique pour l'ensemble des projets sur le territoire, y compris ceux menés sur des constructions non identifiées dans le PLUi-H. Il s'agit ainsi d'enrichir les projets de restauration et d'évolution de ces constructions non protégées mais présentant des caractéristiques similaires à celles des typologies architecturales identifiées dans le PLUi-H.

Bâti remarquable	Bâti intéressant
<b>DEMOLITIONS</b>	
Les démolitions (partielles ou totales) sont interdites sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cas de péril imminent.</li> <li>• Pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice ancien.</li> </ul>	
<b>SURELEVATIONS</b>	
La surélévation est interdite.	
<b>COUVERTURES</b>	
<b>Formes et pentes de toit</b>	
Les formes et pentes de toitures existantes sont à maintenir sauf si un état antérieur d'origine avéré est à restaurer sur une toiture ayant été dénaturée. Les toitures terrasses sont interdites sauf sur les extensions ou annexes.	
<b>Matériaux de couverture</b>	
Le matériau de couverture en place d'origine ou d'intérêt patrimonial est conservé et restauré. En cas de réfection, les toitures doivent présenter un aspect ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou chaume, en fonction des dispositions d'origine.	

## Dispositions générales

Bâti remarquable	Bâti intéressant
<p>Pour l'architecture balnéaire et pour les bâtis secondaires à faible pente, l'aspect zinc est autorisé.</p> <p>La mise en peinture des toitures est interdite.</p>	
Ouvertures (lucarnes etc.)	
<p>Les lucarnes d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à maintenir et à restaurer dans leurs dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.</p> <p>Les nouveaux percements doivent être implantés en fonction de la composition existante et axés sur les travées ou les trumeaux de la façade. Ils doivent être implantés au milieu du rampant et alignés horizontalement sur leur partie basse.</p> <p>Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percements et d'accoler ensemble plusieurs châssis de toit.</p> <p>Les lucarnes doivent présenter une largeur inférieure aux percements de l'étage inférieur et présenter des proportions verticales.</p> <p>Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et posés verticalement. Ils doivent présenter des dimensions plus hautes que larges et un format de type 80 x 100 cm.</p> <p>La création de verrière en toiture est interdite sur les constructions identifiées comme patrimoine remarquable, sauf sur les extensions.</p> <p>Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les lucarnes et les châssis de toit.</p>	<p>Les lucarnes d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à maintenir et à restaurer dans leurs dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture.</p> <p>Les nouveaux percements doivent être implantés en fonction de la composition existante et axés sur les travées ou les trumeaux de la façade. Ils doivent être implantés au milieu du rampant et alignés horizontalement sur leur partie basse.</p> <p>Il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percements et d'accoler ensemble plusieurs châssis de toit.</p> <p>Les lucarnes doivent présenter une largeur inférieure aux percements de l'étage inférieur et présenter des proportions verticales.</p> <p>Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et présentent des dimensions plus hautes que larges et un format de type (80 x 100 cm).</p> <p>La création de verrière en toiture est autorisée sur les constructions identifiées comme patrimoine intéressant, à condition d'être non visible depuis l'espace public et si aucun autre percement (lucarne ou châssis) n'existe sur le pan de la couverture.</p> <p>Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits sur les lucarnes et les châssis de toit.</p>
Cheminées et détails de toiture (épis de faîtage, crêtes de toit, lambrequins)	
<p>Les souches de cheminées anciennes en pierre ou en brique et leur modénature sont à maintenir et à restaurer même si la cheminée n'est plus fonctionnelle.</p> <p>Les souches sont à traiter avec la même finition que la façade principale de la construction : pierre apparente ou enduit couvrant.</p> <p>Les enduits ciment sont interdits.</p> <p>Les nouveaux conduits doivent être réalisés selon les mêmes dispositions (gabarit, matériaux, mortiers, couverture) que les souches de cheminées anciennes de la toiture ou des toitures des constructions du même type. L'utilisation d'un matériau différent est autorisée à condition qu'il soit ensuite enduit de la même façon que la façade de construction.</p> <p>Le bardage des souches de cheminée est interdit.</p>	

## Dispositions générales

Bâti remarquable	Bâti intéressant
<p>Les baguettes d'angle sont interdites.</p> <p>Les sorties de cheminées tubulaires en façade et en pignon sont interdites.</p>	
<p>Les éléments de décor de toiture existants sont à maintenir et à restaurer selon les caractéristiques d'origine.</p>	
FAÇADES	
Composition	
<p>Les modifications des façades ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.</p>	
Matériaux et enduits	
<p>Les matériaux d'origine de la construction sont à préserver.</p> <p>Les pastiches et placages de pierre ou de brique sont interdits.</p> <p>Le recouvrement des façades en pierre apparente par un enduit couvrant ou plein à pierre-vue est interdit.</p> <p>Les enduits couvrants doivent être maintenus sur les façades ou parties de façade prévues à l'origine pour être couvertes.</p> <p>Une façade dégagée de son enduit couvrant à l'origine doit être ré-enduite.</p> <p>Les enduits ciments sont interdits, sauf dispositions d'origine.</p> <p>Le recouvrement des appareillages et les modénatures de granite ou de brique encadrant les baies ou placés en chaînage d'angle par un enduit est interdit.</p> <p>Les jointoiements doivent être restaurés à l'aide d'un mortier de chaux naturelle et de sable.</p> <p>Les baguettes d'angle sont interdites.</p>	
Ouvertures	
<p>La modification de la taille et des proportions des ouvertures existantes est interdite, sauf à rétablir leurs dimensions d'origine avérées.</p> <p>Les nouveaux percements sur la ou les façades principales ou donnant sur l'espace public sont interdits, sauf à rétablir l'état d'origine avéré.</p> <p>La création d'une nouvelle ouverture doit respecter la composition d'origine de la façade et les proportions des ouvertures existantes.</p> <p>Les nouvelles ouvertures doivent présenter des proportions plus hautes que larges et s'aligner verticalement et horizontalement avec les percements existants.</p> <p>Les portes de garages, lorsqu'elles sont autorisées, doivent respecter également ces principes. Le linteau doit être aligné avec les</p>	<p>La modification de la taille et des proportions des ouvertures existantes est interdite, sauf à rétablir leurs dimensions d'origine avérées.</p> <p>La création d'une nouvelle ouverture est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.</p> <p>La création d'une nouvelle ouverture doit respecter la composition d'origine de la façade et les proportions des ouvertures existantes.</p> <p>Les nouvelles ouvertures doivent présenter des proportions plus hautes que larges et s'aligner verticalement et horizontalement avec les percements existants.</p> <p>Les portes de garages, lorsqu'elles sont autorisées, doivent respecter également ces principes. Le linteau doit être aligné avec les</p>

## Dispositions générales

Bâti remarquable	Bâti intéressant
autres ouvertures du rez-de-chaussée afin d'assurer une bonne intégration à l'ensemble.	autres ouvertures du rez-de-chaussée afin d'assurer une bonne intégration à l'ensemble.
Menuiseries	
<p>La suppression des contrevents d'origine et d'intérêt patrimonial est interdite.</p> <p>La pose dite en rénovation est interdite.</p> <p>Les vitrages miroirs sont interdits.</p> <p>Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) de type « PVC » ou tout matériau composite ou d'imitation sont interdites.</p> <p>Les menuiseries des lucarnes doivent être traitées en cohérence avec celles de la façade (matériau, finesse des profilés, couleur).</p> <p>Les volets roulants sont interdits.</p> <p>Les nouvelles menuiseries (portes, fenêtres) doivent être adaptées à la forme des percements existants (ex : baie cintrée).</p> <p>Les vitrages grand jour sont interdits, sauf pour les percements dont la largeur est inférieure ou égale à 40 cm.</p> <p>Les nouvelles menuiseries doivent présenter un compartimentage (petit bois) et un dessin adaptés à l'architecture d'origine et à la typologie de la construction.</p> <p>Les portes d'entrée doivent être de facture simple, réalisées selon les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de même catégorie : pleines, composées de planches jointives, avec ou sans imposte vitrée.</p> <p>Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs des menuiseries doivent se référer au nuancier en annexe.</p>	<p>La suppression des contrevents d'origine et d'intérêt patrimonial est interdite.</p> <p>La pose dite en rénovation est interdite.</p> <p>Les vitrages miroirs sont interdits.</p> <p>Les menuiseries (portes, fenêtres et volets) de type « PVC » ou tout matériau composite ou d'imitation sont interdites.</p> <p>Les menuiseries des lucarnes doivent être traitées en cohérence avec celles de la façade (matériau, finesse des profilés, couleur).</p> <p>L'installation de volets roulants sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite. L'installation de volets roulants sur les façades non visibles depuis l'espace public est autorisée à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur. Si des contrevents d'origine ou d'intérêt patrimonial existent sur les façades visibles depuis l'espace public, ils doivent être maintenus.</p> <p>Les nouvelles menuiseries (portes, fenêtres) doivent être adaptées à la forme des percements existants (ex : baie cintrée).</p> <p>Les vitrages grand jour sont interdits, sauf pour les percements dont la largeur est inférieure ou égale à 40 cm.</p> <p>Les nouvelles menuiseries doivent présenter un compartimentage (petit bois) et un dessin adaptés à l'architecture d'origine et à la typologie de la construction.</p> <p>Les portes d'entrée doivent être de facture simple, réalisées selon les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de même catégorie : pleines, composées de planches jointives, avec ou sans imposte vitrée.</p> <p>Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs des menuiseries doivent se référer au nuancier en annexe.</p>
Eléments d'architecture, de modénature et de décor	
Les éléments et détails d'architecture, de modénature et de décor d'origine ou d'intérêt patrimonial doivent être préservés : porches, entrées cochères ou charretières, descentes de caves, balcons, bow-windows et loggias anciens, modénature (corniche,	Les éléments et détails d'architecture, de modénature et de décor d'origine ou d'intérêt patrimonial doivent être préservés : porches, entrées cochères ou charretières, descentes de caves, balcons, bow-windows et loggias anciens, modénature (corniche,

## Dispositions générales

Bâti remarquable	Bâti intéressant
<p>chaînage d'angle, bandeaux...), niches, sculptures et décors de façades, marquises, anciennes enseignes... Ils ne doivent être ni supprimés ni recouverts par une peinture (sauf s'ils le sont d'origine), un enduit ou un bardage.</p> <p>Les éléments de décor de toiture existants (épis de faitage, girouettes, crêtes de toit, lambrequins, corbeaux, aisseliers...) sont à maintenir et à restaurer selon les caractéristiques d'origine.</p>	<p>chaînage d'angle, bandeaux...), niches, sculptures et décors de façades, marquises, anciennes enseignes... Ils ne doivent être ni supprimés ni recouverts par une peinture (sauf s'ils le sont d'origine), un enduit ou un bardage.</p>
<b>Balcons et terrasses</b>	
La suppression des balcons existants est interdite.	
<p>La création d'un balcon ou d'une terrasse est interdite, sauf si la construction en présentait déjà à l'origine. Dans ce cas, le balcon doit reprendre les caractéristiques des balcons existants anciens.</p> <p>La création d'une terrasse sur pilotis est autorisée sur les façades non visibles depuis l'espace public. Les soutènements nécessaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère ou d'un coffrage en bois naturel.</p>	<p>La création d'un balcon ou d'une terrasse est autorisée sur les façades non visibles depuis l'espace public ou si la construction en présentait déjà à l'origine. Dans ce cas, le balcon doit reprendre les caractéristiques des balcons existants anciens.</p> <p>La création d'une terrasse sur pilotis est autorisée sur les façades non visibles depuis l'espace public. Les soutènements nécessaires doivent faire l'objet d'une intégration paysagère ou d'un coffrage en bois naturel.</p>
<b>Garde-corps et ferronneries</b>	
<p>Les garde-corps et les ferronneries d'origine ou d'intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.</p> <p>En cas de remplacement, le matériau et le dessin du modèle ancien doit être repris.</p> <p>Ils peuvent être adaptés pour être mis aux normes : leur forme et leur dessin d'origine doivent cependant rester lisibles.</p> <p>La création de garde-corps est autorisée. Leur dessin doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être constitué d'un simple barreaudage vertical ;</li> <li>- soit s'inspirer des garde-corps anciens de constructions du même type et de la même époque.</li> </ul>	
<b>EXTENSIONS ET ANNEXES ACCOLEES</b>	
<b>Extensions</b>	
<p>Les extensions et annexes accolées sont interdites sur la façade principale.</p> <p>Des extensions limitées et des annexes accolées sont autorisées sur les façades arrières ou sur les pignons.</p> <p>Les extensions autorisées doivent présenter un gabarit inférieur à celui de la construction principale.</p> <p>L'extension doit présenter une volumétrie simple.</p> <p>Les matériaux de synthèse, composites et plastiques sont interdits.</p>	

## Dispositions générales

Bâti remarquable	Bâti intéressant
<p>La mise en place de verrière en toiture est autorisée sur les extensions et annexes.</p> <p>Le bac acier est autorisé en toiture s'il reprend les dispositions du zinc : lames larges et joint debout ou s'il présente de fines ondulations.</p>	
<b>Vérandas</b>	
<p>La création de sas ou d'une petite véranda d'entrée est interdite.</p> <p>Les vérandas implantées sur la façade principale sont interdites</p> <p>Les vérandas doivent présenter un gabarit inférieur à celui de la construction principale et une toiture adaptée à l'architecture de la construction.</p> <p>Les matériaux polycarbonates et plastiques sont interdits.</p>	
<b>PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ELEMENTS TECHNIQUES</b>	
<b>Éléments techniques</b>	
<p>Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, ou alors être de la couleur de la toiture et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.</p>	
<b>Isolation thermique ou phonique</b>	
<p>L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée sur les façades secondaires à condition d'être non visibles depuis la rue. L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est interdite en toiture et sur les façades en pierre.</p> <p>L'application d'enduits isolants pour les façades qui ne sont pas maintenues en pierre apparente est autorisée. Ils doivent être constitués de matériaux naturels et respirants.</p> <p>La mise en peinture des toitures est interdite.</p>	
<b>Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques et autres dispositifs de production d'énergie</b>	
<p>L'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdite en façade ;</li> <li>- autorisée sur les pans de toiture non visibles de l'espace public ;</li> <li>- autorisée au sol dans le jardin ou en appui sur la façade si les panneaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;</li> <li>- autorisée sur les bâtiments secondaires, les extensions, les annexes et appentis ;</li> <li>- interdite sur les toitures en chaume.</li> </ul> <p>L'effet damier est interdit.</p> <p>Les trackers solaires sont autorisés à condition d'être non visibles de l'espace public et sous réserve du respect des dispositions particulières relatives aux zones dans le règlement écrit.</p>	
<b>MURS ET CLOTURES</b>	
<b>Murs et clôtures existants</b>	
<p>Les murs anciens existants possédant une valeur patrimoniale et des clôtures anciennes constituées de murs-bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie doivent être préservés et restaurés à l'identique.</p>	
Bâti remarquable	Bâti intéressant

## Dispositions générales

Le prolongement et la surélévation des murs anciens existants à valeur patrimoniale sont autorisés selon les mêmes caractéristiques (matériaux employés, hauteurs).

Les enduits ciment sont interdits sur les murs en pierre.

Les clôtures et les barreaudages de type « PVC » ou composites ainsi que les panneaux grillagés rigides préfabriqués ou opaques sont interdits.

L'occultation des grilles surmontant un mur-bahut n'est autorisée qu'à condition d'être partielle (hauteur limitée à 20 cm en haut et en bas de la grille). Le système d'occultation est métallique et de la même couleur que les éléments ajourés.

En cas de remplacement, la nouvelle grille doit être de même qualité, de même matériau et dessin que celle d'origine.

### Percements et portails

Le percement des murs et clôtures existants est autorisé s'il est justifié par des contraintes techniques ou d'accès. La taille de la nouvelle ouverture doit être limitée à 4 mètres de large maximum.

Les portails anciens et les portes piétonnes doivent être maintenus dans leur dispositions existantes et restaurés en respectant leurs caractéristiques architecturales d'origine ou d'intérêt patrimonial.

Les piles et les arcades en maçonnerie de pierre doivent être maintenues et restaurées selon les mêmes principes que les murs en façade en maçonnerie.

Tout élément ou détail architectural, inscription, sculpture, doit être maintenu.

Les éventuelles charpentes et toitures doivent être préservées et restaurées.

### Nouvelles clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1.50 mètres.

Les dispositifs suivants sont seuls autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ou un talus non bâché qui peut potentiellement être doublé d'un grillage souple avec une trame large et fine positionné à l'intérieur de la parcelle ;
- soit un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et à barreaudage vertical et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un mur plein en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant ;

Les clôtures et les barreaudages de type « PVC » ou « composites » ainsi que les panneaux grillagés rigides préfabriqués ou opaques sont interdits.

Les enrochements et les murs en gabions sont interdits.

### Patrimoine du quotidien

Les démolitions (partielles ou totales) sont interdites sauf :

- Cas de péril imminent.

## Dispositions générales



- Pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice ancien.


Les éléments identifiés en tant que patrimoine du quotidien (bâtiments et ouvrages ponctuels) doivent être préservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine.


Les éléments ponctuels identifiés comme patrimoine du quotidien (croix, calvaires, monuments aux morts, oratoires, fontaines, statues, ...) pourront être déplacés pour des raisons de sécurité ou tout projet de mise en valeur.



### 5.3.2 Patrimoine naturel et paysager repéré aux documents graphiques

Rappel : En plus du règlement, des recommandations sont préconisées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue pour toute construction, extension, réhabilitation, installation et tout ouvrage pouvant impacter le patrimoine naturel et paysager du territoire. Des dispositions sont également à prendre en compte en particulier en cas de présence de périmètres de protection réglementaires (Natura 2000...) et/ou d'espèces animales ou végétales protégées.



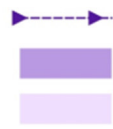
Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
	<p>Espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales (au titre de l'article L113-1 du CU et de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.</p> <p>Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.</p>
	<p>Boisements à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire, de réaliser une coupe rase, ou de porter atteinte à un boisement repéré au plan de zonage, y compris son système racinaire, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Tout défrichement devra faire l'objet d'une compensation équivalente, sauf si les travaux permettent la restauration d'un milieu ouvert de landes ou tourbières.</p> <p>Ne sont pas concernés par cette procédure de déclaration préalable, les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nécessaires à la gestion sylvicole courante,</li> <li>- réalisés dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan de gestion reconnu,</li> </ul>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<p>- de prélèvements domestiques raisonnés,</p> <p>- de sécurisation (compromettant la sécurité des personnes et des biens de façon imminente).</p> <p>Pour les espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ou dans le périmètre du peuplement forestier sauf dans le cas d'aménagements forestiers (dessertes, places de dépôt, etc.) Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.</p> <p>Toute déclaration préalable comprendra le schéma d'exploitation, un descriptif des travaux envisagés (taux prélèvements, méthode de renouvellement du boisement, etc.), pratiques favorables à la biodiversité (maintien d'espèces rares, bois mort au sol et sur pied, etc.), une justification de l'état sanitaire et mécanique (<i>c'est-à-dire apprécier la probabilité de rupture de l'arbre ou d'une de ses parties</i>) du peuplement.</p>
	<p>Haies bocagères et talus à protéger</p> <p>(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Le bocage (haies et talus) identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit être préservé.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie et/ou un talus, repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Les travaux d'entretien courant de la haie et du talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de les détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.</p> <p>Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et à la fonctionnalité du bocage concerné ou d'aggraver le risque parcellaire. Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole comme la fonctionnalité des accès.</p> <p>Mesures compensatoires :</p> <p>Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, l'arrachage d'un élément bocager devra obligatoirement faire</p>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<p>l'objet d'une mesure compensatoire de replantation de haie et/ou de reconstitution de talus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans des proportions au minimum équivalentes au linéaire détruit ;</li> <li>• En recherchant un gain environnemental par rapport à l'élément arraché ou arasé y compris sur la fonctionnalité globale (anti-ruissellement, anti-érosion, continuités écologiques...);</li> <li>• Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès ou l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité. Dans ces cas-là, la destruction ne doit pas augmenter le risque parcellaire.</li> </ul> <p>Les éléments bocagers (talus et ou haies) peuvent être implantés sans limite de distance par rapport à la parcelle voisine et sans limite de hauteur.</p> <p>Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à ne pas leur porter atteinte pour assurer leur préservation.</p>
	<p>Zones humides à protéger  (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservées.</p> <p>En complément, toute zone humide, telle que définie aux articles L211-1 et R211.108 du code de l'environnement, qu'elle soit identifiée ou non au plan de zonage, est de fait protégée.</p> <p>La destruction, quelle que soit la superficie de la zone humide, est interdite sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol (de façon temporaire ou permanente), ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone susceptible de compromettre l'existence, le fonctionnement et les caractéristiques d'une zone humide sont strictement interdits : construction, drainage, remblaiement, exhaussement, et affouillement, dépôts divers, mise en eau, imperméabilisation, en adéquation avec les dispositions du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne et des SAGE(s) (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).</p>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<p>Les dispositions des SAGE(s) précisent les interdictions, exceptions et mesures compensatoires qui s'imposent. Le territoire est couvert par les SAGE(s) : Baie de Lannion, Argoat-Trégor-Goëlo, Léon-Trégor et Aulne.</p> <p>Une carte présentant les communes et les SAGE qui les concernent figure en annexe du présent règlement.</p>
	<p>Arbres isolés à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.</p> <p>Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.</p> <p>Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'urbanisme.</p>
	<p>Cours d'eau avec marge inconstructible (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.</p> <p>Tout aménagement devra respecter un recul minimal de 10 mètres à partir <u>du haut</u> de berges des cours d'eau hors zone U et un recul minimal de 5 mètres à partir <u>du haut</u> de berges des cours d'eau en zone U et ne devra pas compromettre l'existence, le fonctionnement et les caractéristiques des cours d'eau.</p> <p>Ce recul n'est toutefois pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux travaux et aménagements autorisés (dossiers loi sur l'eau) sur le cours d'eau ou sur la zone humide attenante ;</li> <li>• Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte</li> </ul>

## Dispositions générales

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation par ordre de protection	Prescriptions
		<p>contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau.</li> </ul>
	<p>Cônes de vue à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>A l'intérieur des cônes de vue identifiés au règlement graphique, il devra être respecté les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou extensions de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies en direction de la vue à protéger.</li> <li>• Aucune clôture opaque ne pourra être édifiée.</li> <li>• Les plantations ne doivent pas créer un effet écran depuis les voies et zones urbanisées en direction de la vue à protéger.</li> </ul>
	<p>Espaces paysagers à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris de jardin, terrasse...) peuvent être admis au sein de ces espaces paysagers, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière.</p> <p>Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes...) et compensé par la plantation d'un arbre en conservant l'esprit du site tout en tenant compte de la liste des espèces exotiques envahissantes et du changement climatique.</p>
	<p>Axes de ruissellement  Zones d'écoulements importants  Zones d'écoulements limités</p>	<p><b><i>Cf. partie 3 ci-après Équipements et réseaux – article 9.3 Eaux pluviales</i></b></p>

#### **5.4 – Performances énergétiques et environnementales**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Tout dispositif en toiture ou en façade comme les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public et doit faire l'objet d'une protection phonique.

En cas de construction nouvelle, excepté pour les extensions et les constructions annexes, l'installation d'ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire est encouragée.

## Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre

Les surfaces de pleine terre doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- leur revêtement est perméable ;
- sur une profondeur minimale de 1,50 mètre à compter de leur surface, elles ne comportent que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- elles doivent être couvertes par de la végétation.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre (sauf dispositions particulières prévues aux règles particulières de la zone concernée). Les parties de terrain de pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermique et des cuves de récupération des eaux pluviales.

### 6.2 - Traitement des espaces libres de construction

#### Traitement paysager

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant. Leur conception doit contribuer à leur qualité écologique et paysagère. Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du micro-climat.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales et anticiper les problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, végétalisation...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

## Dispositions générales

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels...), il est imposé que les retraits par rapport aux limites séparatives soient végétalisés formant un écran visuel et/ou acoustique. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.

Les espaces libres pourront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la source et par infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts creux) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion dans l'environnement : aménagement à dominante végétale et/ou permettant une superposition avec d'autres usages.

### **Obligations en matière de plantation**

L'utilisation d'essences végétales invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences préconisées dans les listes annexées au présent règlement.

Les espaces végétalisés doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes, etc.) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent être adaptées à la superficie et à la configuration des espaces libres de construction. Les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, végétalisation et perméabilité des pieds d'arbres...).

*Les règles de plantation d'arbres s'entendent :*

- *de manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposés sur les espaces libres de toute construction ;*
- *de manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés ;*
- *à l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.*

### **Espaces libres de toute construction :**

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige à chaque tranche de 100m<sup>2</sup> de surface d'espaces libres.

### **Aires de stationnement :**

Les parcs de stationnement extérieurs non couverts doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige

## Dispositions générales

pour 8 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ou pourront être regroupés par grappes.

Les pieds d'arbres doivent être végétalisés.

Les nouvelles places de stationnement doivent obligatoirement être aménagées avec un revêtement perméable et avec une structure réservoir en grave poreuse, permettant le stockage temporaire et l'infiltration des eaux pluviales.

Parcs de stationnement associés aux constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts et bureaux :

Il convient de se référer aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (article L 171 – 4) qui émet des obligations en matière de revêtements de surfaces, d'aménagement hydrauliques et de dispositifs végétalisés, en application de la Loi Climat et Résilience.

## Article 7 – Obligations en matière de stationnement

Le présent article a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le pétitionnaire devra réaliser les parcs de stationnement devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Rappel : En plus du règlement, des recommandations sont mentionnées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation thématique Mobilités.

### 7.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés

#### **Modalités d'application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins, sauf si indication contraire dans les règles particulières de la zone concernée.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Exceptions :

En cas d'*impossibilité\** d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de :

- La réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat. L'environnement immédiat est à limiter à un rayon de 500 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement). Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable qui y est relative sera requise ;
- L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. La proximité de l'opération est à limiter à un rayon de 300 mètres environ. Le constructeur doit verser au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme la promesse synallagmatique de concession éventuellement assortie d'une condition suspensive d'octroi du permis. ;
- L'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. La proximité de l'opération est limitée à

## Dispositions générales

un rayon de 300 mètres environ. Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (promesse synallagmatique d'acquisition ou de concession sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

*\* Il s'agit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques (tenant par exemple à la nature du sous-sol : pente excessive, présence de vestiges archéologiques, etc.), ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.*

### **Mutualisation du stationnement**

La mutualisation des stationnements, au sein d'une opération ou pour des opérations voisines, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (au sein d'une même unité foncière ou entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être au moins égal à la moitié de celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions.

### **Grille de stationnement des places à créer pour les véhicules motorisés**

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement devant accompagner les opérations.

Pour les opérations non prévues dans la grille de stationnement, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places induites par une tranche entière.

En cas de projet à venir ou de constructions existantes comprenant différentes destinations, les places sont calculées destination par destination. En cas de décimale, le nombre de places à réaliser est arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement d'affectation des 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).

## Dispositions générales

Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division, conformément aux règles de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du champ d'application de cette grille. La réponse à leurs besoins respectifs en matière de stationnement sera évaluée au cas par cas en tenant compte de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.

Nonobstant les dispositions du présent article lorsque ces constructions sont destinées à l'habitation :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies par le Code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le Code de la construction et de l'habitation) ;
- Pour tout projet implanté sur une unité foncière comprise entièrement ou en partie dans un rayon de 500 mètres autour des gares :
  - Il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (telles que définies par le Code de l'action sociale et des familles), ou des résidences universitaires (telles que définies par le Code de la construction et de l'habitation) ;
  - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de toute autre catégorie de logements.

Les normes de stationnement fixées distinguent quatre types de communes auxquelles s'appliquent des normes différenciées :


- Le pôle urbain principal de Lannion
- Les pôles urbains secondaires
- Les pôles relais
- Les centralités communales.

Leur localisation est précisée en annexe du présent règlement.


### **Stationnement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Il convient de se référer aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L. 113-11 et suivants) qui émet des obligations en matière de mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides, en application de la Loi Climat et Résilience et la de Loi d'Orientation des Mobilités.


## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobiles à créer 							
		Pôle urbain principal de Lannion		Pôles urbains secondaires		Pôles relais		Centralités communales	
		Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé							
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement	1 place pour 10 logements	1 place minimum par logement	Aucune place exigée	1 place minimum par logement - Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place visiteurs à créer par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> .	Aucune place exigée	2 places minimum par logement	1 place minimum par logement	2 places minimum par logement
	Hébergement	- 1 place par tranche entamée de 5 hébergements.	- 1 place par tranche entamée de 2 hébergements.	- 1 place par tranche entamée de 2 hébergements ; - Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place visiteurs à créer par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup> .					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée	Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de	Aucune place exigée	Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de	Aucune place exigée	Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place à créer par tranche entamée de	Aucune place exigée	Au-delà de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place à créer par tranche


## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobiles à créer 							
		Pôle urbain principal de Lannion		Pôles urbains secondaires		Pôles relais		Centralités communales	
		Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U
			100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le commerce de détail ou les activités artisanales devront prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité.		100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le commerce de détail ou les activités artisanales devront prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité.		100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le commerce de détail ou les activités artisanales devront prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité.		entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le commerce de détail ou les activités artisanales devront prévoir les aires de livraison nécessaires aux besoins liés à leur activité.
	<b>Restauration</b>	Aucune place exigée	1 place de stationnement par tranche entamée de 30m <sup>2</sup> de salle à manger.	Aucune place exigée	1 place de stationnement par tranche entamée de 30m <sup>2</sup> de salle à manger.	Aucune place exigée	1 place de stationnement par tranche entamée de 30m <sup>2</sup> de salle à manger.	Aucune place exigée	1 place de stationnement par tranche entamée de 30m <sup>2</sup> de salle à manger.
Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves) Surface de plancher ≤1000 m <sup>2</sup> : aucune aire de livraison exigée									


## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobiles à créer 								
		Pôle urbain principal de Lannion		Pôles urbains secondaires		Pôles relais		Centralités communales		
		Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	
		<p>Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m<sup>2</sup> : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public</p> <p>Surface de plancher &gt; 4000 m<sup>2</sup> : au moins 1 aire de livraison.</p>								
	<b>Commerce de gros</b>	<p>Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.</p> <p>Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves)</p> <p>Surface de plancher ≤1000 m<sup>2</sup> : aucune aire de livraison exigée</p> <p>Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m<sup>2</sup> : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public</p> <p>Surface de plancher &gt; 4000 m<sup>2</sup> : au moins 1 aire de livraison.</p>								
	<b>Activités de service avec l'accueil d'une clientèle</b>	Aucune exigée	place	Surface de plancher ≤200 m <sup>2</sup> : aucune place exigée. Surface de plancher > 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> au-delà de 200 m <sup>2</sup>	Aucune place exigée	Surface de plancher ≤200 m <sup>2</sup> : aucune place exigée. Surface de plancher > 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> au-delà de 200 m <sup>2</sup>	Aucune place exigée	Surface de plancher ≤200 m <sup>2</sup> : aucune place exigée. Surface de plancher > 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> au-delà de 200 m <sup>2</sup>	Aucune place exigée	Surface de plancher ≤200 m <sup>2</sup> : aucune place exigée. Surface de plancher > 200 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> au-delà de 200 m <sup>2</sup>

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobiles à créer 							
		Pôle urbain principal de Lannion		Pôles urbains secondaires		Pôles relais		Centralités communales	
		Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U
	<b>Hôtels</b>	1 place pour 2 chambres.	2 places pour 3 chambres.	1 place pour 2 chambres.	2 places pour 3 chambres.	1 place pour 2 chambres.	2 places pour 3 chambres.	1 place pour 2 chambres.	2 places pour 3 chambres.
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 2 hébergements.	2 places pour 3 hébergements.	1 place pour 2 hébergements.	2 places pour 3 hébergements.	1 place pour 2 hébergements.	2 places pour 3 hébergements.	1 place pour 1 hébergement.	2 places pour 3 hébergements.
	<b>Cinéma</b>	Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.							
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.							
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	1 place de stationnement par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher							
		Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves) Surface de plancher ≤ 1000 m <sup>2</sup> : aucune aire de livraison exigée Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 m <sup>2</sup> : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public Surface de plancher > 4000 m <sup>2</sup> : au moins 1 aire de livraison.							
	<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement par tranche entamée de 200m <sup>2</sup> de surface de plancher							

## Dispositions générales

Destinations	Sous-destinations	Normes minimales de places de stationnement automobiles à créer 							
		Pôle urbain principal de Lannion		Pôles urbains secondaires		Pôles relais		Centralités communales	
		Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U	Zones UA	Autres zones U
		<p>Aires de livraison (uniquement pour les constructions neuves)</p> <p>Surface de plancher <math>\leq 1000 \text{ m}^2</math> : aucune aire de livraison exigée</p> <p>Surface de plancher comprise entre 1000 et 4000 <math>\text{m}^2</math> : prise en compte du besoin de livraison généré par l'opération et mise en œuvre des mesures nécessaires pour limiter leur impact sur le bon fonctionnement de l'espace public</p> <p>Surface de plancher <math>&gt; 4000 \text{ m}^2</math> : au moins 1 aire de livraison.</p>							
	<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par tranche complète de 100 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 50 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 100 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 50 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 100 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 50 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 100 $\text{m}^2$ de surface de plancher	1 place de stationnement par tranche complète de 50 $\text{m}^2$ de surface de plancher
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.							
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Le nombre minimal de places de stationnement automobiles à créer est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique des possibilités de mutualisation du stationnement ; et de la proximité d'une offre de stationnement public et des conditions de leur desserte par les transports en commun.							

## 7.2 – Stationnement pour les vélos

Rappel : les dimensions et caractéristiques des espaces de stationnement pour vélos sont régies par le Code de la construction et de l'habitation (article R113-12 à R113-18).

Il est également renvoyé au guide édité par le Ministère de la transition écologique et de l'égalité des territoires « stationnement des vélos dans les constructions » : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide\\_stationnement\\_velo\\_constructions.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/guide_stationnement_velo_constructions.pdf)

Les dimensions minimums d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 2 mètres de longueur ;
- 0,80 mètres de largeur ;
- 1,80 mètres de dégagement.

Tout espace de stationnement vélo aménagé au sein du périmètre d'une opération devra disposer d'une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>, permettant de garantir des manœuvres confortables pour l'utilisateur.

Les solutions à privilégier sont de type appuis-vélos et arceaux (*les arceaux de type pince-roue sont à proscrire*) situés à proximité de l'entrée du bâtiment (à moins de 70m et idéalement à moins de 30m).

### **Grille de stationnement des places à créer pour les vélos :**

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le présent règlement doit, lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, être arrondi à l'entier supérieur.

Ces obligations concernent :

- Les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- Les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- Les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

## Dispositions générales

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales.  2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b> <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

## Dispositions générales

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,</b> ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.
<b>Magasin situé en zone UyC1 et Uym du pôle principal de Lannion</b>	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement.
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b> <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment.
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dispositions générales

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,</b> <b>ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
<b>Magasin situé en zone UyC1, et Uym du pôle principal de Lannion</b>	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			

Dispositions générales

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de place de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisés des vélos
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

### **3. Equipements et réseaux**

#### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les définitions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées (accès, chemin d'accès, voies ou emprises publiques...) sont précisées dans le lexique.

Le document graphique indique le principe de tracé de liaisons piétonnières ou cyclables à conserver, créer ou modifier chemins au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. A ce titre ces chemins doivent être préservés, et les constructions ou installations doivent y ménager un passage offrant un cheminement confortable pour les promeneurs (à pied, à bicyclette, ...).

#### **8.1 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières**

##### **Accès**

Pour être autorisé, un projet doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

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. A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. 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.

Une aire de retournement peut être imposée afin d'éviter toute sortie en marche arrière sur une route départementale. Tous les travaux en bord de route

## Dispositions générales

départementale sont susceptibles de nécessiter une autorisation de voirie auprès du gestionnaire.

En cas de division de terrain non bâti, une mutualisation des accès pourra être exigée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux 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 sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité. Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

### **Voies**

Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation automobile et piétonnière et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour les voies en impasse, si la voie dessert plus de 5 logements, une aire de retournement sera obligatoire dans la partie terminale de la voie en impasse afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de secours, lutte contre l'incendie).

Si un point de collecte est aménagé à l'entrée de la voie en impasse, il n'est pas fait obligation d'aménager la partie terminale selon la disposition précédente.

Selon la configuration des lieux, l'aménagement d'un point de collecte pourra être imposé en entrée d'opération ou de manière à rendre possible la collecte des déchets.

## Article 9 – Desserte par les réseaux

### 9.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

### 9.2 Eaux usées

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### En zone d'assainissement collectif :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ;
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- Les effluents de lavage de filtres des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas...) doivent être évacués au réseau d'eaux usées par un dispositif fixe et permanent. Les eaux de vidange de bassin de natation qui sont des eaux filtrées et désinfectées doivent être dirigées vers une zone enherbée pour infiltration. Il est toutefois demandé que les vidanges soient réalisées après neutralisation du chlore, soit passivement (attendre que le chlore se soit dissipé après arrêt du traitement), soit par neutralisation rapide avec du thiosulfate de sodium.

#### En zone d'assainissement non collectif :

- Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Les effluents de lavage de filtres des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas...) doivent être infiltrés sur la parcelle via une tranchée ou sur une surface enherbée. Les eaux de vidange de bassin de natation qui sont des eaux filtrées et désinfectées doivent être dirigées vers une zone enherbée pour infiltration ou vidangées par un hydrocureur agréé en cas d'impossibilité technique. Il est toutefois demandé que les vidanges soient réalisées après neutralisation du chlore, soit passivement (attendre que le chlore se soit dissipé après arrêt du traitement), soit par neutralisation rapide avec du thiosulfate de sodium.

### 9.3 Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial.

Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer à la notice et aux cartes du zonage pluvial pour connaître l'ensemble des règles s'appliquant à un projet d'aménagement.

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la réflexion dès la première phase de conception d'un projet d'aménagement, afin de faciliter le respect des règles et principes énoncés ci-après.

Tout projet d'aménagement doit éviter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire en infiltrant les eaux pluviales à la source, en privilégiant les solutions multifonctionnelles (superposant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres usages) et en limitant autant que possible les installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales (telles que des nouveaux réseaux de collecte enterrés, des bassins de rétention monofonctionnels ou des ouvrages de rétention enterrés).

Les eaux pluviales doivent obligatoirement être gérées par infiltration au sein du projet d'aménagement, sans rejet. Les règles applicables pour le dimensionnement des dispositifs d'infiltration et certains cas particuliers sont précisés dans la notice du zonage pluvial.

Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers un réseau de collecte public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface.

Tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles et faire en sorte que les débordements des dispositifs de gestion des eaux pluviales se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

**Intégration des descentes d'eaux pluviales :** Sur les nouveaux bâtiments, les descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement disposées à l'extérieur pour permettre une gestion superficielle des eaux pluviales. Elles seront soit visibles, soit intégrées à la façade du bâtiment.

**Espaces libres :** Les espaces libres pourront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la source et par infiltration des eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts creux) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager contribuant à leur insertion dans l'environnement :

## Dispositions générales

aménagement à dominante végétale et/ou permettant une superposition avec d'autres usages.

**Aires de stationnement :** Les nouvelles places de stationnement doivent obligatoirement être aménagées avec un revêtement perméable et avec une structure réservoir en grave poreuse, permettant le stockage temporaire et l'infiltration des eaux pluviales.

Il convient de se référer aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (*article L 171 – 4*) et du Code de l'Urbanisme (*article L 111-19-1*) qui fixent des obligations en matière de gestion des eaux pluviales pour les parcs de stationnement.

### Les zones vulnérables au ruissellement

Les axes de ruissellement et les zones vulnérables aux inondations par ruissellement sont identifiés au règlement graphique du PLUi-H.

Lorsqu'un projet est situé dans une zone vulnérable aux inondations par ruissellement :

- Il est nécessaire de préciser la trajectoire des écoulements et l'emprise des zones susceptibles d'être inondées, pour cela il est recommandé de réaliser un relevé topographique précis ;
- Les constructions, les remblais et les aménagements susceptibles de constituer un obstacle aux écoulements doivent être évités ;
- Les accès aux constructions, y compris les entrées des rampes d'accès aux niveaux inférieurs, doivent être rehaussés d'au moins 15 cm par rapport à la voie d'accès et par rapport au terrain naturel ;
- La création de sous-sols est à éviter ;
- L'implantation d'aménagements et de bâtiments stratégiques pour le fonctionnement du territoire ou pour la gestion de crise est à éviter ;
- L'implantation d'aménagements et de bâtiments susceptibles de recevoir des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, personnes malades) est à éviter.

De plus, lorsqu'un projet est situé dans une zone vulnérable aux inondations par ruissellement avec des écoulements importants :

- L'implantation de clôtures pleines et de murets en travers des écoulements principaux est interdite.

Le zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté en annexe du PLUi-H comporte d'autres recommandations visant à limiter les conséquences des phénomènes d'inondation par ruissellement.

#### **9.4 Réseaux d'énergie et de communication**

Les réseaux divers doivent être aménagés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé en domaine public y compris pour les lotissements ou ensembles de constructions groupées.

#### **9.5 Déchets**

Les constructions d'habitat collectif ou individuel groupé doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants ou conteneurs à ordures ménagères d'une taille suffisante cohérente au nombre de logements et d'activités existantes ou prévues. Ils seront adaptés au tri et à la fréquence de la collecte en vigueur sur la commune concernée. Cet emplacement doit permettre aux bacs roulants ou conteneurs d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

# Titre I - Dispositions particulières applicables aux zones urbaines et à urbaniser

## I. Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

### Densité

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800m<sup>2</sup> ne comportant aucun immeuble à usage d'habitation, et non couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), toute opération de construction de plus d'un logement devra respecter la **densité suivante**, sauf impératifs techniques liés à notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle :

Commune	Densité à respecter (cf DOO SCoT)
Berhet	15 logements / hectare
Camlez	17 logements / hectare
Caouënnec-Lanvézéac	17 logements / hectare
Cavan	17 logements / hectare
Coatascorn	15 logements / hectare
Coatréven	17 logements / hectare
Kerbors	15 logements / hectare
Kermaria-Sulard	17 logements / hectare
Langoat	17 logements / hectare
Lanmérin	17 logements / hectare
Lanmodez	15 logements / hectare
Lannion	27 logements / hectare
Lanvellec	15 logements / hectare
Lézardrieux	17 logements / hectare
Loguivy-Plougras	15 logements / hectare
Louannec	22 logements / hectare
Mantallot	15 logements / hectare
Minihy-Tréguier	17 logements / hectare
Penvénan	17 logements / hectare
Perros-Guirec	22 logements / hectare
Plestin-les-Grèves	22 logements / hectare
Pleubian	17 logements / hectare
Pleudaniel	17 logements / hectare
Pleumeur-Bodou	22 logements / hectare
Pleumeur-Gautier	17 logements / hectare
Plouaret	17 logements / hectare
Ploubezre	22 logements / hectare
Plougras	15 logements / hectare
Plougrescant	17 logements / hectare

Commune	Densité à respecter (cf DOO SCoT)
Plouguiel	17 logements / hectare
Ploulec'h	22 logements / hectare
Ploumilliau	17 logements / hectare
Plounérin	15 logements / hectare
Plounévez-Moëdec	15 logements / hectare
Plouzélambre	15 logements / hectare
Plufur	15 logements / hectare
Pluzunet	15 logements / hectare
Prat	15 logements / hectare
Quemperven	15 logements / hectare
La Roche-Jaudy	17 logements / hectare
Rospez	17 logements / hectare
Saint-Michel-en-Grève	15 logements / hectare
Saint-Quay-Perros	22 logements / hectare
Tonquédec	17 logements / hectare
Trébeurden	22 logements / hectare
Trédarzec	17 logements / hectare
Trédrez-Locquémeau	17 logements / hectare
Tréduder	15 logements / hectare
Trégastel	22 logements / hectare
Trégrom	15 logements / hectare
Tréguier	22 logements / hectare
Trélévern	17 logements / hectare
Trémel	15 logements / hectare
Trévou-Tréguignec	17 logements / hectare
Trézény	17 logements / hectare
Troguéry	15 logements / hectare
Le Vieux-Marché	17 logements / hectare

## Mixité sociale et fonctionnelle

### 1/ Linéaire commercial protégé

Les linéaires commerciaux protégés sont représentés sur les documents graphiques du règlement et doivent être affectés aux « commerces et activités de services » ou à des « équipements d'intérêt collectif et services publics », selon les dispositions suivantes :

- **Linéaire simple** : Le long du linéaire simple protégé, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en logement est interdit.
- **Linéaire renforcé** : Le long du linéaire renforcé protégé, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en logement ou en activités de services avec accueil de clientèle est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que les halls d'entrée. La réduction mesurée de la surface commerciale pourra être autorisée pour permettre un accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

L'entrée des logements sera toujours distincte de l'entrée commerciale. La création de nouveaux logements par division de logements existants, par changement d'usage de surface de plancher ou par extension de constructions existantes n'est autorisée qu'à condition que ces nouveaux logements disposent d'une entrée distincte de l'entrée commerciale.

En cas de démolition/reconstruction, un linéaire équivalent sera reconstitué.

## **2/ Périmètre de diversité commerciale**

Des périmètres de diversité commerciale sont représentés sur les documents graphiques du règlement. Ils correspondent aux centres-villes, centres-bourgs, villages et centralités de quartiers prévus par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor dans l'item 2.3.1 de son Document d'Orientations et d'Objectifs.

### *En dehors des périmètres de diversité commerciale :*

Est interdite la création de cinémas.

Est interdite la création de commerce de détail et artisanat de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Des dérogations pourront être accordées aux porteurs de projet, pour l'implantation de commerces de détail de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, dans les seuls cas suivants :

- Pour la création d'un commerce au sein d'un site ou d'un équipement touristique **en zones UAt, Ut, Nt, Ntl** (dont l'activité est liée à la présence du site ou équipement) ; et si celui-ci n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour un commerce adossé à une entreprise industrielle ou artisanale déjà présente ; et si celui-ci n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 10% par rapport à la surface de vente initiale, dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente globale.

### *Au sein des périmètres de diversité commerciale :*

- Les périmètres de diversité sont les seuls espaces pouvant accueillir le commerce de détail et l'artisanat dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- **Dans les périmètres de diversité commerciale de l'agglomération de Lannion** (voir règlement graphique), sont interdits le commerce de détail et l'artisanat d'une surface de vente supérieure à 7 500 m<sup>2</sup>, que ce soit dans le cadre de la création ou de l'extension d'un commerce ;
- **Dans les périmètres de diversité commerciale des autres agglomérations** (voir règlement graphique) : Sont interdits les commerces de détail et l'artisanat d'une surface de vente supérieure à 3 500 m<sup>2</sup>. Pour les commerces de détail existants dont la surface de vente était supérieure à 3 182 m<sup>2</sup> en février 2020, une augmentation de 10% de la surface de vente est autorisée ;
- Sont interdits les commerces de détail et l'artisanat d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> **dans les périmètres de diversité commerciale des**

**villages et pôles de quartier** (voir règlement graphique), que ce soit dans le cadre de la création ou de l'extension d'un commerce.

- Au sein des « périmètres de diversité commerciale et artisanale », dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

### 3/ Périmètre de diversité commerciale renforcée

Dans les secteurs de diversité commerciale renforcée ou secteurs d'hôtellerie, sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier.

### 4 / Mixité sociale

Au sein des zones urbaines UA, UB, UC (hors zones UN n'accueillant pas de nouvelles constructions de logements), en dehors des secteurs d'OAP, une part des logements doit être affectée à des logements sociaux (locatifs ou accession), dans les proportions indiquées :

Commune	Règle de mixité sociale
Berhet	/
Camlez	/
Caouënnec-Lanvézéac	/
Cavan	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Coatascorn	/
Coatréven	/
Kerbors	/
Kermaria-Sulard	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Langoat	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Lanmérin	/
Lanmodez	/
Lannion	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession).
Lanvellec	/
Lézardrieux	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Loguivy-Plougras	/
Louannec	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)

## Dispositions communes zones urbaines et à urbaniser

Commune	Règle de mixité sociale
Mantallot	/
Minihy-Tréguier	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Penvénan	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Perros-Guirec	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plestin-les-Grèves	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Pleubian	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Pleudaniel	/
Pleumeur-Bodou	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Pleumeur-Gautier	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plouaret	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Ploubezre	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plougras	/
Plougrescant	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plouguiel	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Ploulec'h	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Ploumilliau	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plounérin	/
Plounévez-Moëdec	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Plouzélambre	/
Plufur	/
Pluzunet	/

## Dispositions communes zones urbaines et à urbaniser

Commune	Règle de mixité sociale
Prat	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Quemperven	/
La Roche-Jaudy	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Rospez	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Saint-Michel-en-Grève	/
Saint-Quay-Perros	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Tonquédec	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trébeurden	Pour toutes les opérations de 8 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trédarzec	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trédrez-Locquémeau	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Tréduder	/
Trégastel	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trégrom	/
Tréguier	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trélévern	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trémel	/
Trévou-Tréguignec	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)
Trézény	/
Troguéry	/
Le Vieux-Marché	Pour toutes les opérations de 12 logements ou plus, une obligation de réaliser au moins 25 % de logements sociaux (locatif ou accession)

## Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain et contribuent au renforcement de la biodiversité lorsqu'elles sont végétalisées.

Les clôtures ne sont toutefois pas obligatoires. La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux et des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

La reconstruction à l'identique de clôtures existantes anciennes qui possèdent un caractère patrimonial est autorisée même si elle ne respecte pas les règles indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Les murs anciens existants possédant un caractère patrimonial seront restaurés à l'identique. Leur prolongement est autorisé selon les mêmes caractéristiques (matériaux employés, hauteurs). Les clôtures anciennes constituées de murs bahuts surmontés de grilles seront également préservées, restaurées et pourront être prolongées.

Les règles de hauteurs relatives aux clôtures s'appliquent à partir du terrain naturel avant tout travaux, hors terrain en pente et hors mur de soutènement. Des dispositions plus strictes pourront être appliquées en cas de soutènement de plus d'1 mètre pour motif d'intérêt paysager.

Sans être obligatoirement identiques, les portails et portillons devront être en harmonie avec le reste de la clôture (hauteur, aspect).

Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres etc. doivent être soigneusement intégrés aux clôtures.

Toutefois, en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, les règles relatives aux clôtures (notamment portant sur la hauteur et l'aspect) pourront faire l'objet d'adaptation mineure conformément aux dispositions de l'article L 152 - 3 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes ou des biens...).

Pour être considéré comme un dispositif à claire-voie, la clôture devra être composée d'éléments régulièrement espacés (2 cm minimum) qui laissent passer

le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...) et assurant un équilibre dans la répartition des espaces pleins et des espaces vides.

### **Clôtures sur la voie publique**

Au sein des zones U et AU, et en dehors des zones UY et 1AUy, la hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 m. Dans le cas où le terrain naturel (TN) se situe au-dessus de la voie, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel en limite de ladite voie.

Au sein des zones UY, 1AUy et UP, la hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 m.

Au sein des zones U et AU, les dispositifs suivants sont seuls autorisés :

- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ou un talus non bâché qui peut potentiellement être doublé d'un grillage souple (obligatoirement coté parcelle privée) ;
- soit un dispositif à claire-voie de préférence en bois naturel, doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ; les dispositifs autres que le type plastique ou « PVC » sont à privilégier ;
- soit un muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ; sauf dans les axes de ruissellement indiqués au règlement graphique où ce dispositif est interdit ; les dispositifs autres que le type plastique ou « PVC » sont à privilégier ;
- soit un muret en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant, sauf dans les axes de ruissellement indiqués au règlement graphique où ce dispositif est interdit ;
- soit, uniquement en zones UY, 1AUy et UP, d'un grillage rigide.

Les dispositifs suivants sont interdits : les plaques en béton, les dispositifs opaques, les matériaux de fortune, les palissades pleines, ....

Les dispositifs autres que le type plastique ou « PVC » sont à privilégier.

Les portails doivent présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

### **Clôtures en limites séparatives**

Au sein des zones U et 1AU, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative est fixée à 1,80 mètre.

Les dispositifs suivants sont seuls autorisés :

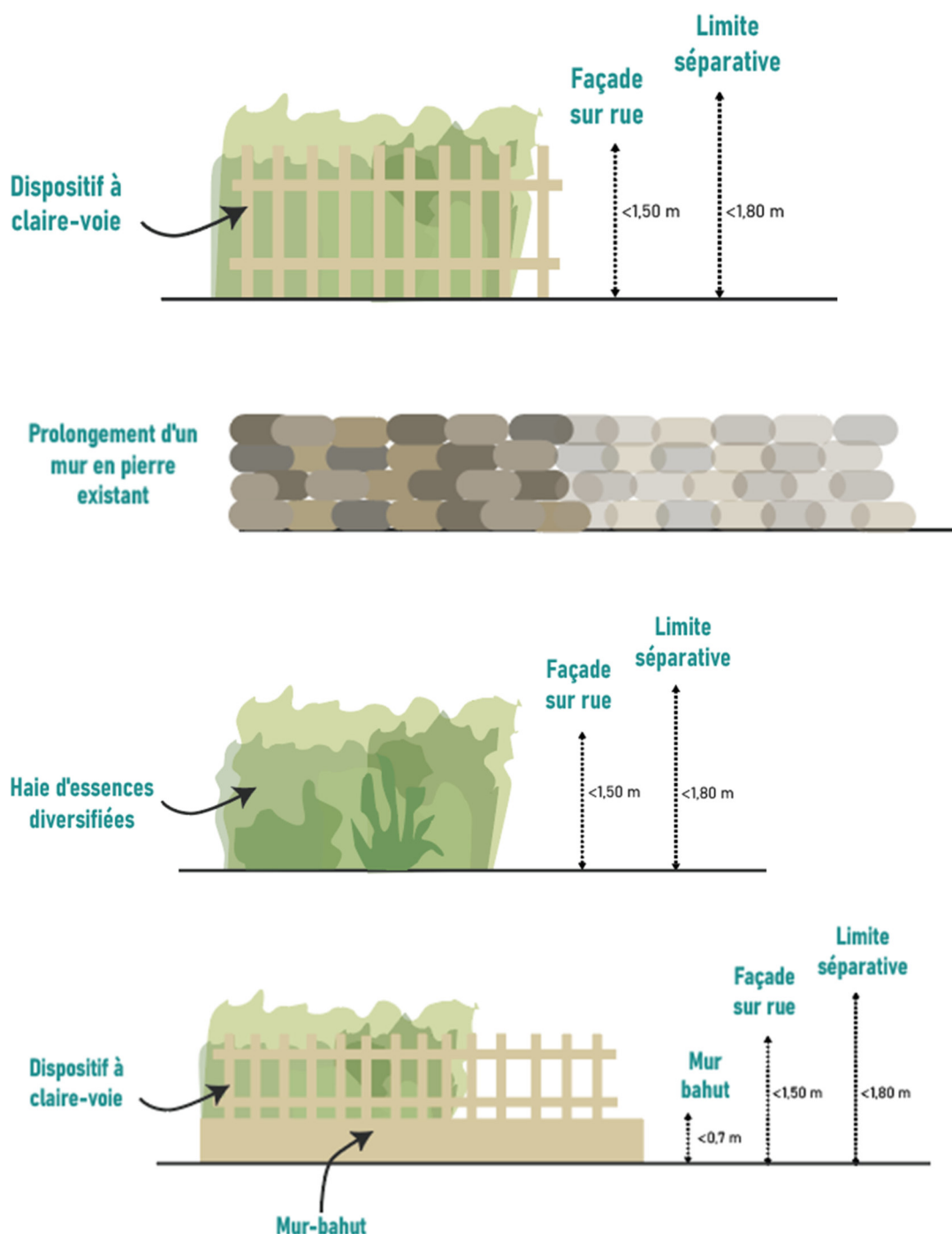
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ou un talus non bâché qui peut potentiellement être doublée d'un grillage ;
- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit un muret en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant ;

## Dispositions communes zones urbaines et à urbaniser

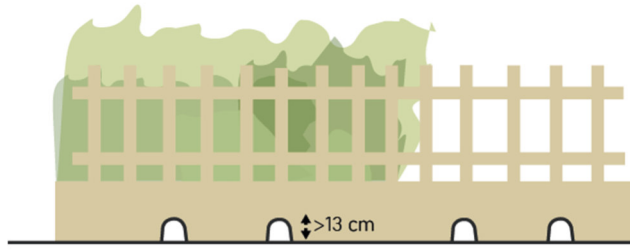
- soit un muret ou un autre dispositif occultant dans une profondeur maximale de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale. Dans ce cas, ces murs seront de nature et d'aspect similaire à la construction principale et enduits des deux côtés.

Ces dispositifs devront comprendre des percées au ras du sol d'une hauteur minimum de 13 cm au sein du linéaire de clôture (au minimum 2 percées localisées sur différents côtés du terrain en limites séparatives) afin de permettre le passage de la petite faune.

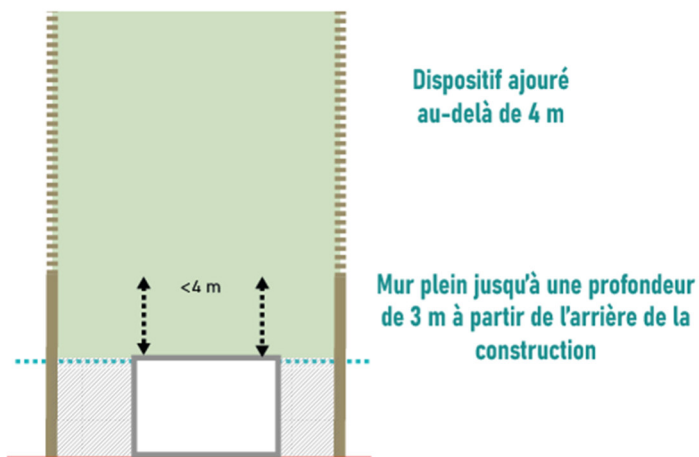
Les dispositifs autres que le type plastique ou « PVC » sont à privilégier.



## Dispositions communes zones urbaines et à urbaniser



Percées pour le passage de la petite faune



## II. Zone UA : centres-villes et centres-bourgs historiques

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA comprend 3 secteurs :

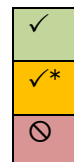
- UA1 : Tissus anciens de centre-ville
- UA2 : Tissus anciens de centre-bourg
- UA3 : Tissus anciens à caractère patrimonial (Perros-Guirec et Penvénan)
- UA4 : Pole principal de Lannion - tissus anciens de centre-ville
- UA5 : Pole principal de Lannion - tissus anciens de transition
- UA<sub>t</sub> : Zones urbaines touristiques mixtes.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Constructions, aménagements et ouvrages interdits et autorisés sous-conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UA1 UA4	UA2 UA5	UA3	UA <sub>t</sub>
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘
Habitation				
Logement	✓	✓	✓	✓
Hébergement	✓	✓	✓	✓
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	✓*	✓*	✓*	✓*
Restauration	✓	✓	✓	✓

	UA1 UA4	UA2 UA5	UA3	UA4
Commerce de gros	∅	∅	∅	∅
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓
Hôtel	✓	✓	✓	✓
Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓	✓
Cinéma	✓*	✓*	✓*	✓*
Equipement d'intérêt collectif et service public				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓
Salle d'art et de spectacle	✓	✓	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	✓*	✓*	✓*	✓*
Entrepôt	∅	✓*	✓*	∅
Bureau	✓	✓	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✓
Autres usages et affectations des sols				
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	∅	∅	∅	∅
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	∅	∅	∅	∅
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	∅	∅	∅	✓

	UA1 UA4	UA2 UA5	UA3	UA <sub>t</sub>
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘	⊘		⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*	✓*	✓*	✓*
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘	⊘	⊘	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘	⊘	⊘	⊘
Aire de stationnement	✓	✓	✓	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UA1, UA2, UA3, UA4, UA5 et UA <sub>t</sub>	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<u>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</u>
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	A la condition qu'elles 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.
Entrepôt	
Autres usages et affectations des sols	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1 – Emprise au sol

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de construction(s) ultérieure(s).

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant,
- La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone.

#### **En zones UA1, UA2, UA3, UA4 et UA5 :**

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zone UA1 :** 80%
- **Zone UA2 :** 60 %.
- **UA3 :** 80%
- **UA4 :** 80 %
- **UA5 :** 60 %
- **UA<sub>t</sub> :** 50 %.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

### 4.2 – Hauteur

La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En cas de constructions mitoyennes de hauteur différentes, il conviendra de se référer au bâti le plus haut.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

UA

**Zone UA1** : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage ou 15 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C ; R+4) ;

**Zone UA2** : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2 ou R+2+C)

**Zone UA3** : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

**Zone UA4** : 12 m à l'égout / 15 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

**Zone UA5** : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2 ou R+2+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

**Zone UA<sub>t</sub>** : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2+C).

En cas de toiture terrasse, pour une meilleure insertion, il pourra être exigé que le dernier niveau soit traité en attique.

La hauteur des annexes est fixée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue de toute construction principale doit obligatoirement se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

En l'absence de constructions principales voisines, l'implantation de la façade sur rue de la construction principale s'effectuera :

**Zones UA1, UA2, UA3, UA4 et UA5** : à l'alignement ou en recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique (alignement) ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ;

**Zone UA<sub>t</sub>** : à l'alignement ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

**En zones UA1, UA2, UA3, UA4 et UA5** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe, qui pourra être implantée au-delà de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Lorsque le projet est une opération d'ensemble qui concerne la totalité d'un îlot.
- Lorsque la continuité visuelle le long de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment existant (notamment de manière à permettre les constructions nouvelles en second rang).

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

**En zones UA1 UA2, UA3, UA4 et UA5 :** La construction principale doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérales.

Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être d'au moins 1,90m.

**En zone UAt :** Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

**En zones UA1, UA2, UA3, UA4, UA5 et UAt,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. Le projet d'extension s'effectuera dans le prolongement de la construction existante, quand celle-ci est déjà implantée dans la marge d'isolement, sous réserve que cela ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge d'isolement.
- En cas de contraintes techniques avérées, liées à la configuration de la parcelle.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

UA

## **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

En zone UA4 et UA5, pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> :

- 5% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> :

- 10% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains etc.).

## **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

Dès lors qu'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> est imperméabilisée, une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales est obligatoire : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques tel que prévu au zonage d'assainissement des eaux pluviales (Cf annexe) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

### III.Zone UB : habitat collectif et habitat groupé

Extrait du rapport de présentation :

La zone UB comprend 2 secteurs :

- UB1 : Habitat collectif
- UB2 : Petits collectifs ou logements individuels groupés

#### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Constructions, aménagements et ouvrages interdits et autorisés sous-conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UB1	UB2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘
Habitation		
Logement	✓	✓
Hébergement	✓	✓
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	✓*	✓*
Restauration	✓	✓
Commerce de gros	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓

	UB1	UB2
Hôtel	✓	✓
Autres hébergements touristiques	✓	✓
Cinéma	✓*	✓*
Équipement d'intérêt collectif et service public		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salle d'art et de spectacle	✓	✓
Équipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	✓*	✓*
Entrepôt	⊘	⊘
Bureau	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
Autres usages et affectations des sols		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*	✓*

	UB1	UB2
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘	⊘
Aire de stationnement	✓	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

	UB1	UB2
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	<u>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</u>	
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	A la condition qu'elles 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.	
Autres usages et affectations des sols		
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.	

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de construction(s) ultérieure(s).

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant,
- La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zone UB1** : 50%
- **Zone UB2** : 50 %.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

**Zone UB1** : 15 m à l'égout / 20 m au faîtage ou 18 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+4+C ou R+5) ;

**Zone UB2** : 11 m à l'égout, à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2)

En cas de toiture terrasse, pour une meilleure insertion, il pourra être exigé que le dernier niveau soit traité en attique.

La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas ces hauteurs maximales, sont autorisés selon leur hauteur existante.

La hauteur des annexes est fixée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée :

**Zone UB1** : à l'alignement ou en recul minimum de 1,90 mètre par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

**Zone UB2** : avec une façade sur rue située dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Dans le cas où aucune façade n'est implantée dans le voisinage, l'implantation de la construction principale s'effectuera à l'alignement ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

**En zones UB1 et UB2**, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe, qui pourra être implantée au-delà de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

**Zone UB1** : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Zone UB2** : La construction principale doit être implantée sur au moins une des limites séparatives latérales. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative latérale, doit être d'au moins 1,90m.

Lorsqu'il existe, jouxtant la limite séparative latérale, un mur pignon appartenant à une construction principale de la parcelle voisine, toute construction projetée doit être implantée obligatoirement sur cette limite.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine remarquable sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

- **Zone UB1** : 30% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.
- **Zone UB2** : 30% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains etc.).

### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **3. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## IV.Zone UC : Zone urbaine à dominante d'habitat individuel

Extrait du rapport de présentation :

La zone UC comprend 3 secteurs :

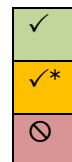
- UC1 : Habitat individuel mixte : tissus de transition entre tissus anciens et tissus récents
- UC2 : Habitat individuel dominant
- UC3 : Secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral
- UC4 : Habitat individuel mixte de transition à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan)
- UC 5 : Habitat individuel dominant à caractère patrimonial (Lannion, Perros-Guirec et Penvénan)
- UC6 : Habitat individuel dominant à caractère de village (Pleumeur-Bodou)

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UC1 UC4	UC2, UC5, UC6	UC3
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘
Habitation			
Logement	✓	✓	✓
Hébergement	✓	✓	✓

	UC1 UC4	UC2, UC5, UC6	UC3
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	✓*	✓*	✓*
Restauration	✓	✓	✓*
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓*
Hôtel	✓	✓	✓*
Autres hébergements touristiques	✓	✓	✓*
Cinéma	✓*	✓*	✓*
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
Salle d'art et de spectacle	✓	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓*	✓*	✓*
Entrepôt	⊘	⊘	⊘
Bureau	✓	✓	✓*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓*
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓*
Autres usages et affectations des sols			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘	⊘	⊘

	UC1 UC4	UC2, UC5, UC6	UC3
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘	⊘	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘	⊘	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘	⊘	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*	✓*	✓*
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘	⊘	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘	⊘	⊘
Aire de stationnement	✓	✓	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

En secteurs UC1, UC2, UC4, UC 5 et UC6 :

Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<u><i>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</i></u>
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	A la condition qu'elles 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.
Autres usages et affectations des sols	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.

### En secteur UC3 :

Au sein de chaque secteur UC3, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à **l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la zone UC3** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Sont seules admises :

#### A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :

- Les constructions et installations nouvelles de la destination « habitation »,
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « habitation »,
- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » ;

- Les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> et d'une piscine d'emprise de 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers la destination équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

#### **A l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur UC3 :**

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « habitation » sans création de nouveau logement ;
- Les annexes accolées aux habitations existantes et leurs extensions ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "commerces et activités de services" et "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

### **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de construction(s) ultérieure(s).

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de nouvelle(s) construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés au relief :

- Une possibilité de création d'accès indépendant,
- La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zone UC1, UC2, UC4, UC 5 et UC6** : 50% de l'unité foncière
- **Zone UC3** :
  - 50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;
  - 150 m<sup>2</sup> pour les 300 premiers m<sup>2</sup> d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- **Zone UC3, à l'intérieur du « périmètre bâti existant »** :
  - Annexes : 50 m<sup>2</sup> au total ;
  - Piscines (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) : 50 m<sup>2</sup>.
- **Zone UC3 à l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur** :
  - Extension des habitations existantes : 50 m<sup>2</sup>
  - Annexes accolées à l'habitation : 30 m<sup>2</sup>
  - Piscines (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) accolées à l'habitation existante : 50 m<sup>2</sup>.
  - Extension des équipements d'intérêt collectif et services publics : 30 % de l'existant.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

**Zone UC1 :** 11 m à l'égout, à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2) ;

**Zone UC2 :** 8 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C).

**Zone UC 4 :** 11 m à l'égout ou à l'acrotère / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

**Zone UC 5 :** 8 m à l'égout ou à l'acrotère / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

**Zone UC 6 :** 7 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 9 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C).

En zone UC1, UC2, UC4, UC 5 et UC6, la hauteur des annexes est fixée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

#### **Zone UC3 :**

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » autorisées ne devront pas excéder la hauteur du bâtiment existant à laquelle elles se rattachent.

#### **De plus, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :**

Les constructions de la destination « habitation » devront présenter une hauteur comparable à celle des constructions existantes, dans la limite d'une hauteur R+1+combles.

#### **De plus, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur UC3 :**

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des annexes admises sous condition et celle de leurs extensions est limitée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée :

**Zone UC1 :** avec une façade sur rue située dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Dans le cas où aucune façade n'est implantée dans le voisinage, l'implantation de la construction principale s'effectuera à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

**Zone UC2, UC4, UC5 et UC6 :** avec une façade sur rue située dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Dans le cas où aucune façade n'est implantée dans le voisinage, l'implantation de la construction principale s'effectuera en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

**En zones UC1, UC2, UC4, UC 5 et UC6,** des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe qui pourra être implantée au-delà de la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, le recul ne s'appliquera que par rapport à l'une des voies, et de préférence, sur la voie principale.

**Zone UC3 :**

**Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.

**Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.**

En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « **services publics** ».

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

En zones UC1, UC2, UC3, UC4, UC5 et UC6 : Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

- **Zone UC1** : 30% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.
- **Zones UC2, UC3, UC4, UC5 et UC6** : 40% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

#### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

#### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

#### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## V. Zone UN : Secteurs d'habitat peu denses isolés en campagne ne pouvant accueillir de nouvelles habitations

*Extrait du rapport de présentation :*

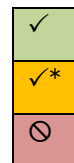
La zone UN correspond aux secteurs d'habitat peu denses isolés en campagne ne pouvant accueillir de nouvelles constructions d'habitations.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UN
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	✓*
Hébergement	✓*
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓*

	UN
Hôtel	✓*
Autres hébergements touristiques	✓*
Cinéma	✓*
Équipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Équipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	✓*
Entrepôt	⊘
Bureau	✓*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓*
Centre de congrès et d'exposition	✓*
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*

	UN
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

Sont seules admises :

- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « habitation »;
- Les changements de destination, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.
- Les annexes (obligatoirement accolées en communes littorales) et leur extension, sous réserve de 2 annexes d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> et d'une piscine de 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) à partir de la date d'approbation du PLUi-H et par unité foncière ;
- La réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de type ouvrages techniques ;
- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "commerces et activités de services" et "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
- Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

### **3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

##### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée de la manière suivante :

- Extension des habitations existantes des bâtiments existants à vocation "commerces et activités de services" et vocation "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires" : 50 m<sup>2</sup>
- Extension des bâtiments existants à vocation "commerces et activités de services" et vocation "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires" : 50 m<sup>2</sup>
- Annexes (accolées à l'habitation en communes littorales) : 50 m<sup>2</sup>
- Piscines (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) accolées à l'habitation existante en communes littorales : 50 m<sup>2</sup>.
- Extension des équipements d'intérêt collectif et services publics : 30 % de l'existant.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

##### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à laquelle elles se rattachent.

La hauteur des annexes admises sous condition et celle de leurs extensions est limitée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faitage ou 3 m à l'acrotère.

##### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée comme suit :

Hors commune littorale, les annexes non accolées de la destination « habitation » devront être implantées en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.

En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.

Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination « services publics ».

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

50% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

#### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **4. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## VI.Zone UE - Zone d'équipements

Extrait du rapport de présentation :

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites

✓
✓*
⊘

	UE
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	⊘
Hébergement	✓
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinéma	✓*

	UE
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	✓
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UE	
Commerce et activité de service	
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.
Autres usages et affectations des sols	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> : l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Ces règles s'appliquent sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif de gestion des eaux usées ou d'assainissement des eaux pluviales.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2+C).

En cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

20% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **3. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## VII. Zone UJ - Zone urbaine de jardins

Extrait du rapport de présentation :

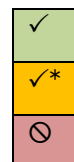
La zone UJ correspond à des parcs urbains ou à des espaces potentiellement destinés à être végétalisés.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UJ
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	⊘
Hébergement	⊘
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘

	UJ
Cinéma	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	⊘
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	⊘
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UJ	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<u><i>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</i></u>
Restauration	Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et bénéficient d'une parfaite intégration dans l'environnement.
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et bénéficient d'une parfaite intégration dans l'environnement
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Salle d'art et de spectacle	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif de gestion des eaux usées ou d'assainissement des eaux pluviales.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m à l'égout ou à l'acrotère / 6 m au faîtage ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+C).

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

80% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

## **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## VIII. Zone UP - Zone portuaire

Extrait du rapport de présentation :

La zone UP correspond aux secteurs portuaires. Elle comprend 1 secteur :

- UP : Vocation portuaire stricte

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UP
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	⊘
Hébergement	⊘
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	⊘
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘

	UP
Cinéma	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓*
Salle d'art et de spectacle	✓*
Equipements sportifs	✓*
Lieux de culte	✓*
Autres équipements recevant du public	✓*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	✓*
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘

UP

	UP
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UP	
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Equipement d'intérêt collectif et service public	Sous conditions d'être liés aux activités de la pêche maritime, de la navigation de plaisance ou relevant de l'animation des ports
Autres usages et affectations des sols	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	Le stationnement de bateaux sous conditions d'être liés aux activités de la pêche maritime, de la navigation de plaisance ou relevant de l'animation des ports
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

Sans objet.

#### **4.2 – Hauteur**

**Zone UP :** La hauteur des constructions sera appréciée en fonction des nécessités et contraintes techniques et aussi en fonction de l'insertion desdites constructions dans le site.

La rénovation et l'aménagement des bâtiments existants dans la zone, qui ne respectent pas ces hauteurs maximales, sont autorisés selon leur hauteur existante.

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sans objet.

#### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## IX.Zone UT - Zone urbaine touristique

Extrait du rapport de présentation :

La zone UT correspond aux secteurs d'équipements touristiques.

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites

✓
✓*
⊘

	UT
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	✓*
Hébergement	⊘
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓*
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓*
Hôtel	✓*
Autres hébergements touristiques	✓*
Cinéma	⊘

	UT
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	✓*
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	✓
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	⊘
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

UT	
Habitation	
Logement	À condition que celles-ci soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des constructions ou installations autorisées dans la zone.
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les créations, les extensions et la réhabilitation de constructions à vocation commerciale d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• L'extension des commerces existants, dans la limite de 10% par rapport à la surface de vente initiale, dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente globale.</li> </ul>
Restauration	Sous conditions d'être liés aux activités touristiques (camping, hôtellerie) présentes dans la zone.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Sous conditions d'être liés aux activités touristiques (camping, hôtellerie) présentes dans la zone.
Hôtel	Sous conditions d'être liés aux activités touristiques (camping, hôtellerie) présentes dans la zone.
Autres hébergements touristiques	Sous conditions d'être liés aux activités touristiques (camping, hôtellerie) présentes dans la zone.
Autres usages et affectations des sols	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	Sous conditions d'être liés aux activités touristiques (camping, hôtellerie) présentes dans la zone et d'être groupé.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière.

Cette règle s'applique sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout / 9,50 m au faîtage ou 6,50 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+C).

En cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement touristique (exemple : toboggans aquatiques, hébergements insolites dans les arbres, etc.) les constructions et installations peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

UT

50% de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains etc.).

## **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## X. Zone UY - Zone d'activités économiques

Extrait du rapport de présentation :

La zone UY comprend 3 secteurs :

- UY : Zone d'activités mixtes (sans commerce)
- UYc : Zone d'activités à dominante commerciale. Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs destinés à retranscrire l'armature commerciale définie par le SCoT en matière d'implantations des espaces commerciaux périphériques :
  - UYc1 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 1
  - UYc2 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 2
  - UYc3 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 3
- UYm : Zone d'activités en transition vers davantage de mixité fonctionnelle (sans commerce)
- UYa : Zone de l'aéroport de Lannion
- UYn : Zone d'activité ancienne qui n'a plus vocation à accueillir de nouveaux bâtiments

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Habitation					
Logement	✓*	✓*	✓	⊘	⊘
Hébergement	⊘	⊘	✓	⊘	⊘
Commerce et activité de service					

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
Artisanat et commerce de détail	⊘	√*	√*	⊘	⊘
Restauration	✓	✓	✓	⊘	⊘
Commerce de gros	✓	✓	✓	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	√*	⊘
Hôtel	⊘	✓	✓	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	✓	✓	⊘	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘	✓	✓	⊘	⊘
Equipements sportifs	⊘	✓	✓	⊘	⊘
Lieux de culte	⊘	✓	✓	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	⊘
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
Industrie	✓	√*	√*	√*	√*
Entrepôt	✓	✓	✓	√*	√*
Bureau	✓	✓	√*	√*	√*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	✓	✓	√*	⊘
Autres usages et affectations des sols					
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	√*	⊘	⊘	⊘	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	√*	⊘	⊘	⊘	⊘

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓	✓*	✓*	✓*	⊘
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Aire de stationnement	✓	✓	✓	✓	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn		
Habitation							
Logement	<p>Les nouveaux logements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités présentes dans la zone et qu'ils s'implantent, dans le volume du bâtiment et dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Aucune extension et aucune annexe ne sont admises en supplément de cette surface.</p> <p>Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H non liées à une activité présente dans la zone, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles ci-dessous.</p> <p><u>Pour les extensions (conditions cumulatives) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> <li>• Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul>						

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
	<p>Pour les annexes (conditions cumulatives) des constructions localisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> <li>• la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.</li> <li>• Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.</li> <li>• Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H.</li> </ul>				
Commerce et activité de service					
Artisanat et de commerce détail	<p>Est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des commerces existants, dans la limite de 10% par rapport à la surface de vente initiale, dans la limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente globale.</li> </ul>	<p><b>UYc1</b> : dans la limite d'une surface de vente supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 7500 m<sup>2</sup></p> <p><b>UYc2</b> : dans la limite d'une surface de vente supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 3500 m<sup>2</sup>. Pour les commerces de détail existants dont la surface de vente <u>était supérieure à 3 182 m<sup>2</sup></u> en février 2020, une augmentation de 10% de la</p>	<p><i>La surface de vente minimale acceptée se calcule à l'échelle de chaque cellule individuelle accueillant du public et non à l'échelle de l'ensemble commercial. Ainsi, un commerce de</i></p>		

UY	UYc	UYm	UYa	UYn
	<p>surface de vente est autorisée.</p> <p><b>UYc3</b> : dans la limite d'une surface de vente supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>. Pour les commerces de détail existants dont la surface de vente <u>était supérieure à 1 818 m<sup>2</sup></u> en février 2020, une augmentation de 10% de la surface de vente est autorisée.</p> <p><i>La notion de surface de vente s'apprécie différemment selon qu'il s'agisse du seuil minimal ou maximal :</i></p> <p><i>La surface de vente minimale acceptée se calcule à l'échelle de chaque cellule individuelle accueillant du public et non à l'échelle de l'ensemble commercial. Ainsi, un commerce de moins de 300m<sup>2</sup> ne peut s'implanter en galerie marchande ou au sein d'un ensemble commercial.</i></p>	<p><i>moins de 300m<sup>2</sup> ne peut s'implanter en galerie marchande ou au sein d'un ensemble commercial.</i></p> <p><i>La surface de vente maximale acceptée se calcule à l'échelle de l'ensemble commercial.</i></p> <p><i>Ainsi, les cellules commerciales se cumulent lorsqu'elles sont situées dans le même ensemble commercial.</i></p> <p><i>Les ensembles commerciaux sont identifiés ci-après :</i></p> <p><i>Lannion : La Résistance/Le Rusquet, Saint-Marc</i></p> <p><i>Lannion/Ploulec'h : Bel Air</i></p>		

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
		<p>La surface de vente maximale acceptée se calcule à l'échelle de l'ensemble commercial. Ainsi, les cellules commerciales se cumulent lorsqu'elles sont situées dans le même ensemble commercial.</p> <p>Les ensembles commerciaux sont identifiés ci-après :</p> <p>Lannion : La Résistance/Le Rusquet, Saint-Marc  Lannion/Ploulec'h : Bel Air  Lannion/Saint-Quay-Perros : Kéringant  Saint-Quay-Perros : Saint-Méen-Kerliviec  Minihy-Tréguier : Kerfolic  Perros-Guirec: Kerabram  Plestin-les-Grèves : Poul Guillou  Pleudaniel/Lézardrieux: Kerscavet Ouest  Plouaret : Général de Gaulle  Ploubezre: Parc Izelan  Trégastel: Tourony  Tréguier : Saint-Michel</p>	<p>Lannion/Saint-Quay-Perros : Kéringant  Saint-Quay-Perros : Saint-Méen-Kerliviec  Minihy-Tréguier : Kerfolic  Perros-Guirec: Kerabram  Plestin-les-Grèves : Poul Guillou  Pleudaniel/Lézardrieux: Kerscavet Ouest  Plouaret : Général de Gaulle  Ploubezre: Parc Izelan  Trégaste l:  Tourony  Tréguier : Saint-Michel</p>		
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des				

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
	périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
Industrie		A la condition qu'elles 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.	A la condition qu'elles 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.	A condition d'être liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.'	Seuls sont admises les extensions des constructions à usage d'activités artisanales (hors commerce de détail), d'industrie, d'entrepôts et de bureaux existantes à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H</li> <li>• La hauteur du bâtiment existant.</li> </ul>
Entrepôt					
Bureau			A condition que le projet relève d'une extension, une réhabilitation, ou une surélévation d'une		

UY

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
			construction existante.		
Centre de congrès et d'exposition					
Autres usages et affectations des sols					
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles, etc. quelle qu'en soit la durée	Sous conditions d'être liés aux activités présentes dans la zone et d'être groupé.				
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	Sous conditions d'être masqués de la voie publique et de faire l'objet d'un traitement paysager permettant leur intégration.				

UY

	UY	UYc	UYm	UYa	UYn
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)		A la condition qu'elles 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.	A la condition qu'elles 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.	A condition d'être liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.'	

## **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

Cette règle s'applique sans préjudice des obligations liées au zonage pluvial.

### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

**Zones UY, UYc et UYa** : 15 m à l'acrotère ou au faîtage ;

**Zones UYi et UYm** : 18 m à l'acrotère ou au faîtage ;

**Zone UYn** : à la hauteur du bâtiment existant, et 15 m à l'acrotère ou au faîtage pour les nouvelles constructions autorisées dans la zone.

La hauteur maximum des constructions pourra être limitée pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et des paysages.

### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

L'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures sur l'unité foncière.

Ainsi, afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) doit ménager, sauf impératifs techniques liés au relief ou à la superficie de la construction :

- Une possibilité de création d'accès indépendant,
- La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures sur l'unité foncière.

#### **4.5 – Implantation des constructions sur une même unité foncière**

L'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures sur l'unité foncière.

## **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

Une attention et un soin particuliers devront être portés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement. Il est important pour les bâtiments d'activité de minimiser l'impact disgracieux de la signalétique et des enseignes commerciale en général (se référer également au Règlement Local de Publicité le cas échéant).

Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de la zone. En particulier :

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction avec une couleur dominante. Ces trois couleurs seront soit dans le même ton, soit complémentaires (*cf lexique*) afin de préserver une harmonie. Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement de la zone d'activités. Les couleurs vives et brillantes sont autorisées mais de manière ponctuelle et ne doivent pas être

utilisées sur l'ensemble du linéaire de façade, et ne doivent pas constituer la couleur dominante des bâtiments. Les couleurs des enseignes ne devront pas être étendues sur tout le linéaire de la façade. La couleur des menuiseries devra s'harmoniser avec la teinte dominante du bâtiment.

La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants. La volumétrie et l'implantation des constructions constitueront l'élément urbanistique et architectural déterminant de l'ensemble par leur densité et leur positionnement sur le terrain. Il s'agira de ne pas multiplier les petits volumes mais plutôt d'harmoniser un volume principal.

## **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

*Voir dispositions générales aux zones urbaines.*

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

*Voir également dispositions générales.*

30% des espaces libres doivent être aménagés en surface de pleine terre.

### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **3. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## XI.Zone 1AUh : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat

### Extrait du rapport de présentation :

La zone 1AUh correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte.

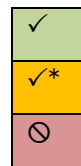
- 1AUh1 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou à vocation mixte
- 1AUh2 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel ou à vocation mixte
- 1AUh3 : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel à caractère de village (Pleumeur-Bodou) ou à vocation mixte

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	1AUh1 1AUh2 et 1AUh3
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
Habitation	
Logement	✓
Hébergement	✓
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓

	1AUh1 1AUh2 et 1AUh3
Commerce de gros	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hôtel	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
Cinéma	✓*
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	✓*
Entrepôt	⊘
Bureau	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓
Autres usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	⊘
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, résidences mobiles etc. quelle qu'en soit la durée	⊘
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	⊘
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	⊘

	1AUh1 1AUh2 et 1AUh3
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓*
Affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	⊘
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.	⊘
Aire de stationnement	✓

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

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.

Zone 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<u><i>Le commerce de détail est autorisé au sein des périmètres de diversité commerciale dans les conditions précisées dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines.</i></u>
Cinéma	Les <u>nouvelles</u> implantations cinématographiques sont autorisées à condition de se situer au sein des périmètres de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Industrie	A la condition qu'elles 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.
Autres usages et affectations des sols	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	A la condition qu'elles 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.

## Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

*Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

En zones 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

#### **4.2 – Hauteur**

En zone 1AUh1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout, à l'acrotère / 14 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C ou R+2).

En zone 1AUh2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m à l'égout, à l'acrotère / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C).

En zone 1AUh3, la hauteur maximale des constructions est fixée 7 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 9 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1+C).

En zone 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3, la hauteur des annexes est fixée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

#### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

## **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

*Voir également dispositions générales.*

30 % de l'unité foncière doivent être aménagés en surface de pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas si l'unité foncière est artificialisée dans la totalité de sa surface ou si la configuration du sol ne le permet pas (absence de pleine terre, présence de stationnements souterrains, etc.).

### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **3. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

## XII. Zone 1AUy : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone 1AUy comprend 2 secteurs :*

- *1AUy correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'activités économiques*
- *1AUyc : Zone d'activités à dominante commerciale. Ce secteur comprend lui-même 3 sous-secteurs destinés à retranscrire l'armature commerciale définie par le SCoT en matière d'implantations des espaces commerciaux périphériques :*
  - *1AUyc1 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 1*
  - *1AUyc2 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 2*
  - *1AUyc3 : correspondant aux espaces commerciaux de niveau 3*

L'ensemble des dispositions prévues pour le secteur UY / UYc sont applicables respectivement aux secteurs 1AUy et 1AUyc, à l'exception des règles suivantes :

Les hôtels et autres hébergements hôteliers sont interdits.

### XIII. Zone 1AUe : Zone à urbaniser à court terme à vocation équipements

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone 1AUe correspond aux zones à urbaniser à vocation principale équipements*

Les dispositions prévues pour le secteur UE sont applicables aux zones 1AUe.

# Titre II - Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

## I. Dispositions communes à l'ensemble des zones agricoles (communes non-littorales)

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du Code rural et la pêche maritime.

Sont autorisés sous condition :

### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Les affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone.
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives.
- d'être liés à des fouilles archéologiques.
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

### **Le stationnement et l'installation des caravanes**

En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement et l'installation de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane.

Le stationnement groupé est strictement interdit.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les ICPE sont autorisées à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.

### **Les aménagements légers**

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement.
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement.
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

### **Les bâtiments pouvant changer de destination (prescription graphique)**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé et sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), pour la/les sous-destination(s) suivante(s) comme suit :

Pour les changements de destination soumis à permis de construire, en dehors d'un périmètre de réciprocité lié à une activité agricole :

- La production d'un nouveau logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme).

Au sein d'un périmètre de réciprocité lié à une activité agricole :

- La création d'un logement de fonction pour l'exploitant agricole ;
- La création de gîte ou autre hébergement touristique à condition qu'il soit lié à une activité agricole ;
- Les destinations relevant de la diversification d'une activité agricole.

A

Concernant les constructions à usage d'habitation, identifiées au règlement graphique comme bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), pour les sous-destinations suivantes :

- Restauration
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacles.

## II. Zone A – Zone Agricole des communes non littorales

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone A (agricole) couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend plusieurs secteurs sur les communes non-littorales :*

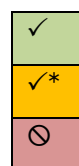
- *A : zone agricole générale*
- *Ay : secteur agricole accueillant des activités économiques (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)*
- *Aeq : secteur équestre (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)*
  - *Aeq-a : sous-secteurs où sont autorisées les constructions liées aux activités équestres*
  - *Aeq-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités équestres*
- *An : zone agricole au sein d'espaces naturels (constructions et aménagements interdits)*

### **1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Article 1 – Destinations et sous-destinations**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones, sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	A	Ay (STECAL)	Aeq-a Aeq-b (STECAL)	An
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	✓	✓*	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓	⊘	⊘	⊘
Habitation				
Logement	✓*	⊘	✓* (Aeq-a)	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘	⊘
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	⊘	✓*	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	⊘	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	⊘	⊘
Hôtel	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	✓* (Aeq-a)	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*	✓* (Aeq-a Aeq-b)	⊘
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	⊘	⊘	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘	⊘	⊘	⊘
Equipements sportifs	⊘	⊘	✓* (Aeq-a Aeq-b)	⊘
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘	⊘

A

	A	Ay (STECAL)	Aeq-a Aeq-b (STECAL)	An
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
Industrie	⊘	✓*	⊘	⊘
Entrepôt	⊘	✓*	⊘	⊘
Bureau	⊘	✓*	⊘	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘

A

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

### Secteurs A

A	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<p><b>Bâtiments techniques agricoles</b></p> <p>Sont autorisés en zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres).</li><li>• Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.</li></ul> <p>L'ensemble de ces constructions ou installations sont autorisées dès lors qu'elles respectent les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cohérence avec les besoins de l'exploitation.</li><li>• Implantation à proximité immédiate de l'ensemble fonctionnel des bâtiments d'exploitation (dans le cadre d'un site préexistant).</li><li>• Création d'un nouveau site d'exploitation agricole.</li></ul> <p><b>Les serres</b></p> <p>Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.</p> <p><b>Diversification de l'activité agricole – transformation et vente de produits à la ferme</b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées à condition que ces activités constituent le</p>

A	
	<p>prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p><b>Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique</b></p> <p>Le changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les changements de destination de bâtiment(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentent une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale.</li><li>• L'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur/ou à proximité immédiate du site d'exploitation.</li><li>• L'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation.</li><li>• Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.</li><li>• La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique.</li><li>• Dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.</li></ul> <p><b>La pratique du camping à la ferme</b> soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme <b>et les aires naturelles de camping</b> sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.</p>

A	
Habitation	
Logement	<p><b>Logements de fonction des agriculteurs</b></p> <p>Les créations de logements de fonction des exploitants agricoles seront prioritairement réalisées, lorsque cela est possible, par l'utilisation de bâtiments existants (changements de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique en habitation).</p> <p>Sont également autorisées les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille.</li> <li>• qu'elles n'excèdent pas une superficie de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 200 m<sup>2</sup> après extension.</li> <li>• que la taille de la parcelle dédiée au logement de l'exploitant n'excède pas 750 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La création d'un logement sera possible dans la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un seul logement pour les exploitations individuelles.</li> <li>• d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.</li> </ul>

A	
	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation.</li> <li>• à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension.</li> </ul> <p>A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.</p> <p><b>Autres logements (situés dans la zone)</b></p> <p>Seules les habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi-H, et les changements de destination autorisés, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles ci-dessous.</p> <p><u>Pour les extensions</u> (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...)</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> <li>• Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul>

	<p style="text-align: center;">A</p> <p><u>Pour les annexes</u> (conditions cumulatives) des constructions localisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> <li>• La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.</li> <li>• Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>· lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus ;</li> <li>· lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes.</li> </ul> </li> <li>• Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.</li> </ul>
Autres usages et affectations des sols	
Les abris pour animaux	<p>En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables sans fondation.</li> <li>• qu'ils soient limités à un abri par unité foncière.</li> <li>• qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.</li> <li>• qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3.50 m.</li> <li>• qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.</li> </ul>

A

**Secteurs Ay (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées - STECAL) :**

Ay (STECAL)	
Commerce et activité de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	
Artisanat et commerce de détail	Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales, de service comprises au sein de la zone Ay, sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
Industrie	Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales, de services comprises au sein de la zone.
Entrepôt	
Bureau	

### Secteurs Aeq (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées - STECAL) :

Aeq (STECAL) (Aeq-a et Aeq-b)	
<p>Exploitation agricole</p> <p>Autres hébergements touristiques</p> <p>Equipements sportifs</p>	<p><b>Dans le sous-secteur Aeq-a :</b> Sont autorisés les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités de centres équestres comprises, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.</p> <p><b>Bâtiments techniques agricoles</b></p> <p>Sont autorisés en zone Aeq-a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.</li> </ul> <p>L'ensemble de ces constructions ou installations sont autorisées dès lors qu'elles respectent les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cohérence avec les besoins de l'exploitation.</li> <li>• Implantation à proximité immédiate de l'ensemble fonctionnel des bâtiments d'exploitation (dans le cadre d'un site préexistant).</li> <li>• Création d'un nouveau site d'exploitation agricole.</li> </ul> <p><b>Autres logements - les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes en zone Aeq-a</b></p> <p>Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H et les changements de destination autorisés, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent</p>

Aeq (STECAL) (Aeq-a et Aeq-b)
<p>pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</p> <p><u>Pour les extensions</u> (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...)</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> <li>• Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> <p><u>Pour les annexes</u> (conditions cumulatives) des constructions localisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> <li>• La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H. Les annexes doivent être <u>accolées</u> à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle. Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.</li> <li>• Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.</li> </ul> <p><u>Dans le sous-secteur Aeq-b :</u> Sont autorisés uniquement les aménagements et installations liées aux activités de centre équestre.</p>

A

**Secteurs An :**

Sans objet

**Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Zones secteurs /	A	Ay	Aeq - a	An
Logement de fonction lié à l'activité agricole	Devant respecter la condition suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une superficie inférieure de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 200 m<sup>2</sup> après extension.</li> </ul>	/	/	/
Autres logements	<b>Extensions (conditions cumulatives)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u>, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et</li> </ul>	/	<b>Extensions (conditions cumulatives)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface</u></li> </ul>	/

Zones secteurs /	A	Ay	Aeq - a	An
	<p>d'emprise au sol supplémentaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> </ul> <p><b>Annexes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.</li> </ul>		<p>de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> </ul> <p><b>Annexes</b></p> <p>La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.</p>	
Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique	<p><b>Extensions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.</li> </ul>	/	/	/

A

Zones secteurs /	A	Ay	Aeq - a	An
Activités autres qu'agricoles (STECAL)	/	L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'emprise du terrain dans la zone.	Extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.	/

## 4.2 – Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

### Zones A

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 8 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C).

Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations :

La hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec son environnement.

### Zones Ay et Aeq-a

En sus des règles de hauteur s'appliquant à l'ensemble de la zone A, la hauteur des constructions économiques (Ay) et équestres (Aeq-a) ne peut être supérieure à la hauteur des bâtiments existants ; elle pourra être davantage limitée pour motif d'intégration paysagère.

**Zones An** : sans objet

## 4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions de la destination « habitations » peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les constructions liées aux autres destinations peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

Les dispositifs de clôtures suivants sont seuls autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un muret en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale (grillage souple dans ce cas).

Les clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels (pierre, bois, ...).

Les portails doivent présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

Sans objet.

#### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

A

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

### III. Dispositions communes à l'ensemble des zones agricoles (communes littorales)

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral" ainsi que celles (plus strictes le cas échéant) du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé et de l'étude relative au recul du trait de côte prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone AI, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires en application de l'article L.111-3 du Code rural et la pêche maritime.

Les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les dispositions de l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les zones agricoles des communes littorales.

**Sont autorisés sous condition :**

#### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-5-2 et L121-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Les affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone.

## A littoral

- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives.
- d'être liés à des fouilles archéologiques.
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

### **Le stationnement et l'installation des caravanes**

Le stationnement et l'installation de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane.

### **Les aménagements légers**

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et du respect des dispositions de la loi Littoral.

### **Les bâtiments pouvant changer de destination (prescription graphique)**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé et sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), pour la/les sous-destination(s) suivante(s) comme suit :

Pour les changements de destination soumis à permis de construire, en dehors d'un périmètre de réciprocité lié à une activité agricole :

- La production d'un nouveau logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme).

Au sein d'un périmètre de réciprocité lié à une activité agricole :

- La création d'un logement de fonction pour l'exploitant agricole ;
- La création de gîte ou autre hébergement touristique à condition qu'il soit lié à une activité agricole ;
- Les destinations relevant de la diversification d'une activité agricole.

Concernant les constructions à usage d'habitation, identifiées au règlement graphique comme bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), pour les sous-destinations suivantes :

- Restauration
- Hôtel

## A littoral

- Autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacles.

## IV.Zone A – Zone Agricole dans les communes littorales

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone A (agricole) couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend plusieurs secteurs en communes littorales :*

- *Al : zone agricole générale en commune littorale*
- *Ayl : secteur agricole accueillant des activités économiques en commune littorale (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)*  
*Ayl1 : secteur agricole accueillant des activités économiques spécifiques en commune littorale*
- *Ao : secteur ostréicole*
- *Aeql : secteur équestre en commune littorale (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) :*
  - *Aeql-a : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités équestres*
  - *Aeql-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités équestres*
- *An : zone agricole au sein d'espaces naturels (constructions et aménagements interdits)*

### 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 – Destinations et sous-destinations

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



Al	Ayl/Ayl1 (STECAL)	Ao	Aeql-a Aeql-b (STECAL)	An
Exploitation agricole et forestière				

## A littoral

	Al	Ayl/Ayl 1 (STECAL)	Ao	Aeql-a Aeql-b (STECAL)	An
Exploitation agricole	√*	√*	√*	√* Aeql-a Aeql-b	⊖
Exploitation forestière	√*	√*	⊖	⊖	⊖
Habitation					
Logement	√*	√*	⊖	√* (Aeql-a)	⊖
Hébergement	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	⊖	√*	⊖	⊖	⊖
Restauration	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Commerce de gros	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Hôtel	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Autres hébergements touristiques	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Cinéma	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Equipement d'intérêt collectif et service public					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	√*	√*	√*	√* (Aeql-a Aeql-b)	⊖
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Salle d'art et de spectacle	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖
Equipements sportifs	⊖	⊖	⊖	√* (Aeql-a Aeql-b)	⊖
Lieux de culte	⊖	⊖	⊖	⊖	⊖

## A littoral

	Al	Ayl/Ayl 1 (STECAL)	Ao	AeqI-a AeqI-b (STECAL)	An
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
Industrie	⊘	√*	⊘	⊘	⊘
Entrepôt	⊘	√*	⊘	⊘	⊘
Bureau	⊘	√*	⊘	⊘	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

## Article 2 – Conditions relatives aux constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous-conditions

### Secteurs AI

	AI
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<p><b>Bâtiments techniques agricoles</b></p> <p>En application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p>En application de l'article L.121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</p> <p><b>Les serres</b></p> <p>Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.</p> <p><b>Diversification de l'activité agricole – transformation et vente de produits à la ferme</b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p>

AI

### Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique

Le changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Pour les changements de destination de bâtiment(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentent une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale.
- L'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur/ou à proximité immédiate du site d'exploitation.
- L'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation.
- Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique.
- Dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.

**La pratique du camping à la ferme** soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

**Article L.121-10 du Code de l'urbanisme :** « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures

	AI
	marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »
Habitation	
Logement	<p><b>Logements de fonction des agriculteurs</b></p> <p>Les créations de logements de fonction des exploitants agricoles seront prioritairement réalisées, lorsque cela est possible, par l'utilisation de bâtiments existants (changements de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique en habitation).</p> <p>Sont également autorisées les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille.</li> <li>• qu'elles n'excèdent pas une superficie de 160 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 200 m<sup>2</sup> après extension.</li> <li>• que la taille de la parcelle dédiée au logement de l'exploitant n'excède pas 750 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La création d'un logement sera possible dans la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un seul logement pour les exploitations individuelles.</li> <li>• d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.</li> </ul>

	AI
	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d’habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à proximité immédiate de l’exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l’exploitation.</li> <li>• à plus de 100 mètres des exploitations voisines (si elles sont concernées par une obligation de distance d’éloignement spécifique au regard de la réglementation applicable) et ne devront pas entraver leur possibilité d’extension.</li> </ul> <p>A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s’inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d’un groupe d’habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d’exploitation à surveiller.</p> <p><b>Article L.121-10 du Code de l’urbanisme :</b> « Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »</p> <p><b>Autres logements - les extensions et les annexes des constructions à destination d’habitation</b></p> <p>Seules les habitations existantes à la date d’approbation du PLUi-H et les changements de destination autorisés, peuvent faire l’objet d’extensions et/ou d’annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d’urbanisme ci-dessous.</p> <p><u>Pour les extensions</u> (conditions cumulatives) :</p>

AI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup></u> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110m<sup>2</sup></u> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> <li>• Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> <p><u>Pour les annexes</u> (conditions cumulatives) des constructions localisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> <li>• La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H. Les annexes doivent être <u>accolées</u> à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.</li> <li>• Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.</li> </ul>

**Secteur Ayl (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées - STECAL) :**

		Ayl (STECAL)
Artisanat commerce détail	et de	Sont autorisés les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
Industrie		Les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.
Entrepôt		Pour la zone Ayl1, les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.
Bureau		Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl.

**Secteur Ao :**

Ao	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	<p><b>Activités conchylicoles, culture marine et pêche :</b></p> <p>Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles, cultures marine et de pêche sont autorisés et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension.</li><li>• L'entretien des claires.</li></ul> <p>Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles exigeant la proximité de l'eau qui pourront comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, mise en marché et intégrés à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire, salle commune.</li></ul>

**Secteurs Aeql (Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées - STECAL) :**

Aeql (STECAL) (Aeql-a et Aeql-b)	
<p>Activité agricole Autres hébergements touristiques Equipements sportifs</p>	<p><b><u>Dans les secteurs Aeql-a :</u></b></p> <p>Sont autorisés les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités de centres équestres comprises, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p>Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.</p> <p><b>Bâtiments agricoles</b></p> <p>En application de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p> <p>En application de l'article L.121-11 du Code de l'urbanisme, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</p> <p><b>Autres logements - les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes en zone Aeql-a</b></p> <p>Seules les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H et les changements de destination autorisés, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.</p>

Aeql (STECAL) (Aeql-a et Aeql-b)
<p><u>Pour les extensions</u> (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u>, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus</u>, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> <li>• Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> </ul> <p><u>Pour les annexes</u> (conditions cumulatives) des constructions localisées dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.</li> <li>• La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H. Les annexes doivent être <u>accollées</u> à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle. Une dérogation à la règle d'accolement de l'annexe à un bâtiment existant est possible en cas d'impossibilité physique liée à la configuration du terrain ou à l'implantation des constructions existantes, à condition que la distance d'implantation de l'annexe par rapport à un bâtiment existant soit inférieure à 10 mètres.</li> <li>• Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.</li> </ul> <p><b><u>Dans les secteurs Aeql-b :</u></b> Sont uniquement autorisés les aménagements et installations sportives liés aux activités de centre équestre.</p>

A littoral

Zones An : sans objet

### **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Zones / secteurs	Al	Ao	Ayl	Aeql-a	An
Logement de fonction lié à l'activité agricole	dans une limite totale après extension de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol			/	
Autres logements	<p><b>Extensions (conditions cumulatives) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher</u>, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.</li> <li>• <u>Pour les constructions de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus</u>, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.</li> </ul> <p>Annexes :</p>			/	

A littoral

Zones / secteurs	Al	Ao	Ayl	Aeql-a	An
	La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H ;				
Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique	<b>Extensions :</b> Dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.			/	
Activités autres qu'agricoles (STECAL)				Extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.  Pour la zone AylI : extensions limitées à hauteur de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.	/

## 4.2 – Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

### Zones AI :

#### Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), 8 m à l'égout ou à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente / 11 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+1 ou R+1+C). Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### Pour les annexes aux habitations :

La hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

#### Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

### Zones Ao, Ayl et Aeql-a:

En sus des règles de hauteur s'appliquant à l'ensemble de la zone AI, la hauteur des constructions autorisées dans les zones susnommées ne peut être supérieure à la hauteur des bâtiments existants ; elle pourra être davantage limitée pour motif d'intégration paysagère.

Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

### Zones An : sans objet

## 4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.

A littoral

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions de la destination « habitations » peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les constructions liées aux autres destinations peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les dispositifs suivants sont seuls autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ;
- soit un muret en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale (grillage souple dans ce cas).

Les clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels (pierre, bois, ...).

Les portails doivent présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

### **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **6.1 - Surfaces minimales d'espaces de pleine terre**

Sans objet.

#### **6.2 - Traitement des espaces libres de construction**

A littoral

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

# Titre III - Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

## I. Dispositions communes à l'ensemble des zones naturelles (hors communes littorales)

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires en application de l'article L.111-3 du Code rural et la pêche maritime.

Sont autorisés sous condition :

### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Les affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- qu'il soit démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des constructions ou infrastructures existantes.
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux.
- d'être liés à la réalisation de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectifs pour lesquels il a été démontré

l'impossibilité technico-économique d'un aménagement en dehors de la zone N.

- d'être liés à des fouilles archéologiques.
- de restauration du milieu naturel.
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides et de cours d'eau dans le respect de la loi sur l'Eau.

### **Les aménagements légers**

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

### **Le stationnement et l'installation des caravanes**

En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane.

### **Les bâtiments pouvant changer de destination (prescription graphique)**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé et sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour la sous-destination suivante :

- La production d'un nouveau logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme).

Concernant les constructions à usage d'habitation, identifiées au règlement graphique comme bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), pour les sous-destinations suivantes :

- Restauration
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacles.

## II. Zone N – Zone naturelle (hors communes littorales)

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone N (naturelle) couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Elle comprend les secteurs suivants:*

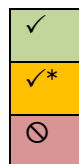
- *N : Zone naturelle générale*
- *NenR : Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie et les STECAL suivants :*
  - *Nca : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrière*
  - *Ne : Zone naturelle liée à la présence d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*
  - *Ny : STECAL : zone naturelle accueillant des activités économiques*
  - *Nt : STECAL : Zone naturelle liée à une activité touristique de camping et une activité d'hébergement touristique ou à des espaces de loisirs*
    - *Nt-a : sous-secteurs où sont autorisées les constructions liées aux activités touristiques*
    - *Nt-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités touristiques*
- *Ngv : STECAL : Zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage*

### **1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Article 1 – Destinations et sous-destinations**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones, sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



	N	NCa	NenR	Ne	Ny	Nt-a Nt-b	Ngv
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	√*	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Exploitation forestière	√*	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Habitation							
Logement	√*	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Hébergement	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Restauration	∅	∅	∅	∅	∅	√* (Nt-a)	∅
Commerce de gros	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Hôtel	∅	∅	∅	∅	∅	√* (Nt-a)	∅
Autres hébergements touristiques	∅	∅	∅	∅	∅	√* (Nt-a Nt-b)	∅
Cinéma	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Equipement d'intérêt collectif et service public							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	∅	∅	∅	√*			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	√*	√*	√*	√*	√*	√* (Nt-a Nt-b)	√*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	∅	∅	∅	√*			
Salle d'art et de spectacle	∅	∅	∅	√*			

	N	NCa	NenR	Ne	Ny	Nt-a Nt-b	Ngv
Equipements sportifs	∅	∅	∅	√*		√* (Nt-a Nt-b)	
Lieux de culte	∅	∅	∅	√*			
Autres équipements recevant du public	∅	∅	∅	√*		√* (Nt-a Nt-b)	√*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire							
Industrie	∅	√*	∅		√*		
Entrepôt	∅	∅	∅		√*		
Bureau	∅	∅	∅		√*		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	∅	∅	∅				
Centre de congrès et d'exposition	∅	∅	∅				
Autres usages et affectations des sols							
L'ouverture de terrains de campings ou de parcs résidentiels de loisirs	∅	∅	∅			√* (Nt-a Nt-b)	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	∅	✓	∅				

## Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### En secteurs N :

#### Bâtiments techniques agricoles en activité ou non

Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

#### Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation situées dans la zone :

Seules les habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi-H et les changements de destination autorisés, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

#### Pour les extensions (conditions cumulatives) :

- Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire.
- Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.
- Pour les constructions de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.
- Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

#### Pour les annexes (conditions cumulatives) :

- La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.
- La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale sauf :
  - lorsque la configuration de l'unité foncière ou la distribution géographique des constructions et installations existantes sur l'unité foncière ne le permettent pas, sachant qu'elles devront alors se rapprocher au plus près de la distance de 20 m évoquée ci-dessus ;
  - lorsqu'il s'agit d'autoriser l'extension des constructions annexes existantes.
- Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.

### **Les abris pour animaux**

En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables.
- qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.

### **En secteur Nca :**

Seules sont admis les constructions, les extensions des constructions existantes et aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

### **En secteur NenR :**

Seules sont admis l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

### **En secteur Nt-a :**

Sont autorisés :

- Les constructions, les extensions des constructions existantes, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à **l'hébergement touristique**.
- Les constructions et les extensions des constructions existantes, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les **activités de loisirs**, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements sont également autorisés sous réserve d'être strictement

N

liés aux ouvertures et extensions des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage autorisées ci-avant.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone. Le changement de destination des hôtels est interdit.

**En secteur Nt-b :**

Sont autorisés uniquement les aménagements et installations liées aux activités touristiques.

**En zone Ne :**

Seuls sont admis :

- Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ne à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

**En zone Ngv :**

Seuls sont admis :

- Les constructions, les extensions des constructions existantes, les changements de destination et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

**En zone Ny :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales, de service comprises au sein de la zone Ny, sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales, de services comprises au sein de la zone.

N

Les constructions et extension des constructions existantes à destination de bureau sous condition d'être liées et nécessaires à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.

### **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zones N et NenR** : sans objet
- **Zones Nj** : L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- **Zone Nca** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain dans la zone.
- **Zones Ne, Ny et Ngv** : L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain dans la zone.
- **Zone Nt-a** : L'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise du terrain dans la zone pour les activités liées aux hébergements touristiques et 50% pour les équipements de loisirs.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

##### **Zone N :**

Pour les constructions existantes, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

##### **Zone Nca :**

La hauteur maximale autorisée des constructions est définie comme étant le point le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLUi-H.

##### **Zones Nt-a et Ngv :**

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

En cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement touristique (exemple : toboggans aquatiques, hébergements insolites dans les arbres, etc.) les constructions et installations peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

N

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

**Zone Ne :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Zone Ny :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

**Zone NenR :**

Sans objet.

### **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions de la destination « habitations » peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les constructions liées aux autres destinations peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

## Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

### 5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures

L'emploi de matériaux de fortune est autorisé sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement. Le cas échéant, seul l'emploi de matériaux naturels sera autorisé.

Une attention et un soin particuliers devront être portés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement.

Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de paysages.

La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants.

### 5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures

#### Caractéristiques des clôtures

Au sein des zones N, sauf dans les secteurs Nt-a/b, Ne, Ny, NenR, Nca et Ngvl:

Les dispositifs suivants sont seuls autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage souple ;
- soit un muret en pierre, s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale (*grillage souple dans ce cas*).

Les clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels (bois, pierre, ...).

Les portails doivent présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

Lorsque les clôtures sont prévues à plus de 150 m d'une habitation ou d'une exploitation agricole, elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètres, afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

### **3. Equipements et réseaux**

## **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

### III. Dispositions communes à l'ensemble des zones naturelles (communes littorales)

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires en application de l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral" ainsi que celles (plus strictes le cas échéant) du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé et du Recul du trait de côte prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone N, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

**Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics** sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- que les travaux sont compatibles avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.

**Les affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi-H) sont autorisés sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- qu'il soit démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des constructions ou infrastructures existantes.
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux.

## N – Communes littorales

- d'être liés à la réalisation de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectifs pour lesquels il a été démontré l'impossibilité technico-économique d'un aménagement en dehors de la zone N ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques.
- de restauration du milieu naturel.
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides et de cours d'eau dans le respect de la loi sur l'Eau.

**Les aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et du respect des dispositions de la loi Littoral.

**En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés**, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane.

### **Les bâtiments pouvant changer de destination (prescription graphique)**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé et sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) pour la sous-destination suivante :

- La production d'un nouveau logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme).

Concernant les constructions à usage d'habitation, identifiées au règlement graphique comme bâtiments remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), pour les sous-destinations suivantes :

- Restauration
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Salles d'art et de spectacles

## IV. Zone N – Zone naturelle dans les communes littorales : secteurs Nl, Nr, Nm, Np, Nca, NenR, Ntl, Nel, Nyl et Ngvl

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone N (naturelle) couvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Elle comprend les secteurs suivants (hors STECAL) :*

- Nl : zone naturelle générale en commune littorale*
- Nr : Zone naturelle liée aux espaces remarquables*
- NenR : Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie*
- Nm : Zone naturelle liée au zonage en mer*
- Np : Zone naturelle portuaire (présence d'une cale de mise à l'eau et/ ou mouillages)*

*et les STECAL suivants :*

- Nca : Zone naturelle liée à l'exploitation de carrière*
- Nca1 : carrière de Perros-Guirec*
- Ntl : Zone naturelle de tourisme (campings) en commune littorale ou des espaces de loisirs :*
  - Ntl-a : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités touristiques*
  - Ntl-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités touristiques*
- Nel : Zone d'équipements en commune littorale*
- Nyl : Zone naturelle accueillant des activités économiques en commune littorale*
- Ngvl : Zone naturelle dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage en commune littorale*

### **1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **Article 1 – Destinations et sous-destinations**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre X), sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et le(s) secteur(s) :

- Les occupations utilisations du sol autorisées
- Les occupations utilisations du sol autorisées sous condition
- Les occupations utilisations du sol interdites



N – Communes littorales

	Nl	Nr	Nm	Ntl-a Ntl-b	Nel	Nca/ Nca1	NenR	Ny I	Np	Ngvl
Exploitation agricole et forestière										
Exploitation agricole	✓*	✓*	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Habitation										
Logement	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Commerce et activité de service										
Artisanat et commerce de détail	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	⊘	✓* (Ntl-a)	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Hôtel	⊘	⊘	⊘	✓* (Ntl-a)	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	✓* (Ntl-a Ntl-b)	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Equipement d'intérêt collectif et service public										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*	✓*	✓* (Ntl-a Ntl-b)	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Salle d'art et de spectacle	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

N – Communes littorales

	Nl	Nr	Nm	Ntl-a Ntl-b	Nel	Nca/ Nca1	NenR	Ny I	Np	Ngvl
Equipements sportifs	∅	∅	∅	√* (Ntl-a Ntl-b)	√*	∅	∅	∅	∅	∅
Lieux de culte	∅	∅	∅	∅	√*	∅	∅	∅	∅	∅
Autres équipements recevant du public	∅	∅	∅	√* (Ntl-a Ntl-b)	√*			∅	∅	√*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire										
Industrie	∅	√*	√*	∅	∅	√*	∅	√*	∅	∅
Entrepôt	∅	√*	√*	∅	∅	∅	∅	√*	∅	∅
Bureau	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	√*	∅	∅
Cuisine dédiée à la vente en ligne	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Centre de congrès et d'exposition	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	∅	∅	∅	∅	∅	✓	∅	∅	∅	∅

## **Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **En secteurs NI :**

#### **Bâtiments techniques agricoles en activité ou non**

Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi-H à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

#### **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation situées dans la zone**

Seules les habitations existantes, à la date d'approbation du PLUi-H et les changements de destination autorisés, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

#### **Pour les extensions (conditions cumulatives) :**

- Ne pas réduire les inter-distances à respecter entre habitations et exploitations agricoles au regard de la réglementation applicable (code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, ...) pour les extensions soumises à permis de construire
- Pour les constructions de moins de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limiter l'extension à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire.
- Pour les constructions de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus, limiter l'extension à 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires.
- Sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

#### **Pour les annexes (conditions cumulatives) :**

- La construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement.
- La superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.
- Le nombre de nouvelles annexes est limité à 2 sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Les serres n'entrent pas dans ce décompte.

### **En secteur Nr :**

Seuls les travaux conformes aux dispositions de l'art R121-5 du Code de l'Urbanisme et de ses jurisprudences au moment du dépôt de l'autorisation sont autorisés, à savoir, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

**1.** Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

**2.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

**3.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**4.** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

**5.** A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

**a.** Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> surface de plancher et d'emprise au sol.

**b.** Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

**c.** A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m<sup>2</sup>.

**6.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Tous les aménagements autres que ceux cités ci-avant sont interdits.

#### **En secteur Nm :**

Seuls sont admis :

- Les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime.
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines et de production dans le respect des dispositions réglementaires fixées par le Code rural et de la pêche maritime à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- Les mouillages individuels et les zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL).
- Les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime (DPM), relatifs à la sécurisation du DPM ou aux services publics ou d'intérêt général (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).

#### **En secteur Np :**

Seules sont admises les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

#### **En secteur Ntl-a :**

Seuls sont admis :

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone. Le changement de destination des hôtels est interdit.
- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

## N – Communes littorales

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H et les installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique dont le camping et le caravanage, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

### **En secteur Ntl-b :**

Sont autorisés uniquement les aménagements et installations liées aux activités touristiques.

### **En secteur Nel :**

Seuls sont admis :

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, occupations du sol, travaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Nel à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

### **En secteur Nyl :**

Seuls sont admis :

- Les extensions des constructions à usage d'activités artisanales (hors commerce de détail), d'industrie, d'entrepôts et de bureaux existantes à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas dépasser :
  - 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H
  - La hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :
  - qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de

- pompape, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
  - que les travaux sont conformes avec les dispositions de la loi Littoral, notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement et l'installation de caravanes uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane.
  - Les affouillements et exhaussements du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi-H) sous réserve :
    - d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone ;
    - d'être nécessaire à l'activité agricole ;
    - d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
    - d'être liés à des fouilles archéologiques ;
    - de restauration du milieu naturel ;
    - d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides et de cours d'eau dans le respect de la loi sur l'Eau.
  - Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve :
    - de leur bonne intégration à l'environnement ;
    - la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
    - de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

**En secteur Nca et Nca] :**

Seules sont admis les constructions, les extensions des constructions existantes et aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.

En secteur Nca], sont également admis les travaux et exhaussements liés et nécessaires aux activités de transit de sédiments non inertes et non dangereux provenant des ports de Perros-Guirec

## N – Communes littorales

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

### **En secteur NenR :**

Seules sont admis l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

### **En secteur Ngvl**

Seuls sont admis :

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, occupations du sol, travaux et installations liées à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

## **Article 3 – Mixité sociale et fonctionnelle**

*Voir dispositions générales.*

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Zone NI, Nr, Nm, Np, NenR** : sans objet
- **Zones Ntl-a, Nel, Nyl et Ngv** : Les extensions sont limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H.
- **Zone Nca et Nca1** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain dans la zone.

#### **4.2 – Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

##### **Zone NI :**

Pour les constructions existantes, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

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.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

##### **Zone Np :**

La hauteur maximale des bâtiments liés aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

##### **Zone Nr :**

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

##### **Zone Nm :**

## N – Communes littorales

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

### **Zone Ntl-a**

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

En cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement touristique (exemple : toboggans aquatiques, hébergements insolites dans les arbres, etc.) les constructions et installations peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

### **Zone Nyl :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

### **Zone Nca et Nca1 :**

La hauteur maximale autorisée des constructions est définie comme étant le point le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLUi-H.

### **Zone NenR :**

Sans objet.

## **4.3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction principale doit être implantée en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

#### **4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions de la destination « habitations » peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les constructions liées aux autres destinations peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

### **Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Les bâtiments ou éléments identifiés aux documents graphiques en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis aux dispositions de l'article 5.3.1 des dispositions générales.

#### **5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures**

*Voir également dispositions communes à l'ensemble des zones.*

Une attention et un soin particuliers devront être portés à la qualité architecturale des bâtiments et à leur insertion dans l'environnement.

Les projets devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les constructions participent pleinement à la qualité d'ensemble de paysages.

La simplicité des volumes sera recherchée ainsi qu'une harmonie avec les bâtiments voisins et environnants.

#### **5.2 – Caractéristiques architecturales des clôtures**

##### **Caractéristiques des clôtures**

Au sein des zones NI, sauf dans les secteurs Ntl-a/b, Nel, Nyl, NenR, Nca, Nca1 et Ngvl :

Les dispositifs de clôtures suivants sont seuls autorisés :

- soit un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) ;
- soit une haie d'essences diversifiées (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage souple ;

- soit un muret, en pierre s'il s'inscrit dans le prolongement d'un mur en pierre existant.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale (*grillage souple dans ce cas*).

Les clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels (bois, pierre, ...).

Les portails doivent présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

Lorsque les clôtures sont prévues à plus de 150 m d'une habitation ou d'un siège d'exploitation agricole, elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètres, afin de permettre la libre circulation de la faune sauvage.

## **Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **6.1 - Traitement des espaces libres de construction**

*Voir dispositions générales.*

## **Article 7 – Obligations en matière de stationnement**

*Voir dispositions générales.*

## **3. Equipements et réseaux**

### **Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées**

*Voir dispositions générales.*

### **Article 9 – Desserte par les réseaux**

*Voir dispositions générales.*

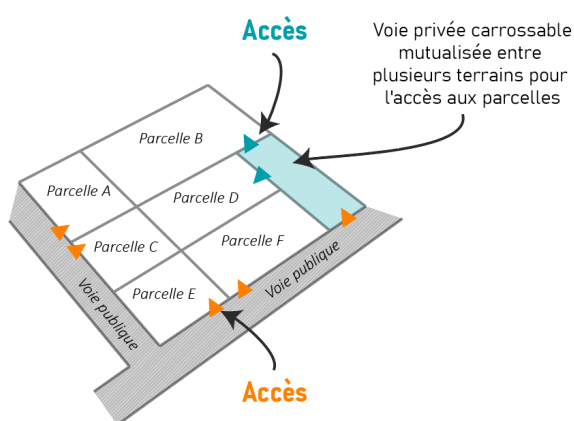
# Lexique

## Abri de Jardin

Construction en rez-de-chaussée de faible emprise au sol, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. Ils peuvent être démontables ou non, avec ou sans fondations. Les abris de jardin sont considérés comme des annexes.

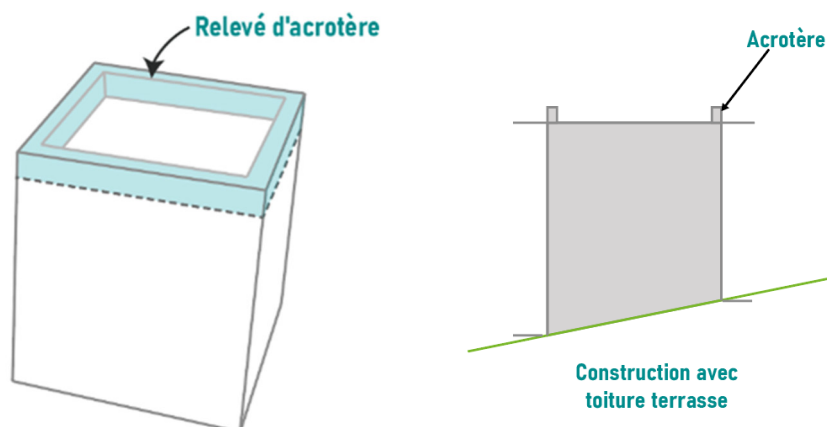
## Accès

Emplacement(s) par le(s)quel(s) les véhicules pénètrent (entrée/sortie) sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée carrossable.



## Acrotère

Saillie verticale d'une façade, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente et permettant la réalisation des relevés d'étanchéité.



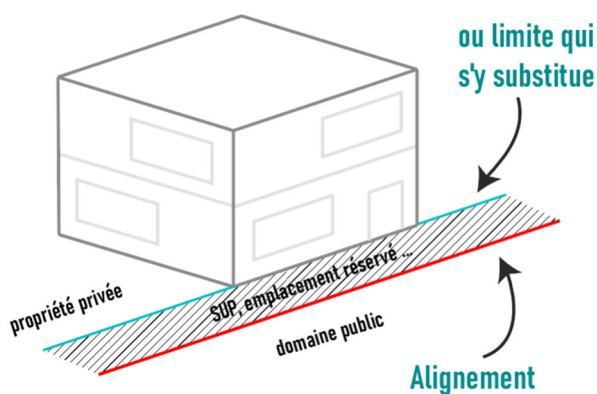
## Affouillement et exhaussement de sol

Modification du niveau du sol par excavation ou remblai de terrain qui peut faire l'objet d'une autorisation en fonction de sa superficie, sa hauteur ou sa profondeur.



## Alignement

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et la limite du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue. L'alignement de fait correspond à la limite physique entre une voirie carrossable et une propriété privée. C'est le cas, par exemple, quand l'emprise physique de la voirie empiète sur l'emprise cadastrale de la propriété privée.



## Aménagements légers

Les aménagements légers au sens de la loi Littoral (Article R121-5 du Code de l'Urbanisme) comprennent les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

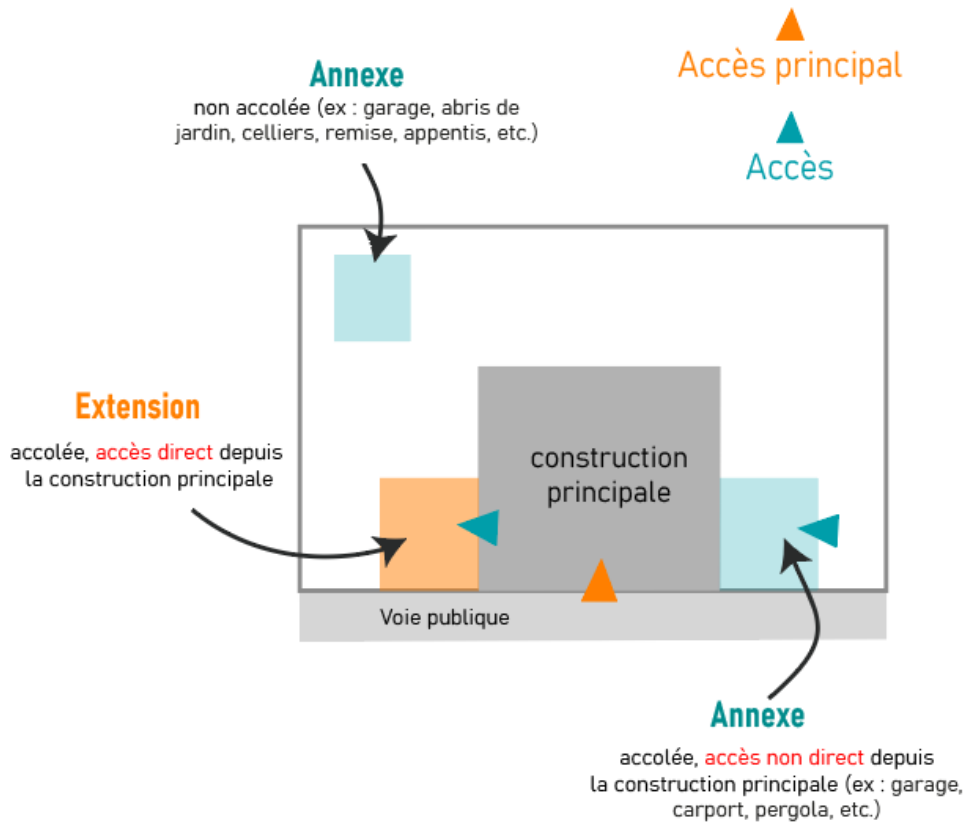
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## **Annexe**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les annexes sont nécessairement situées sur la même unité foncière que la construction principale. La destination des annexes est identique à celle de la construction principale à laquelle elle se rattache.

NB : les annexes sont obligatoirement accolées à la construction principale en communes littorales.

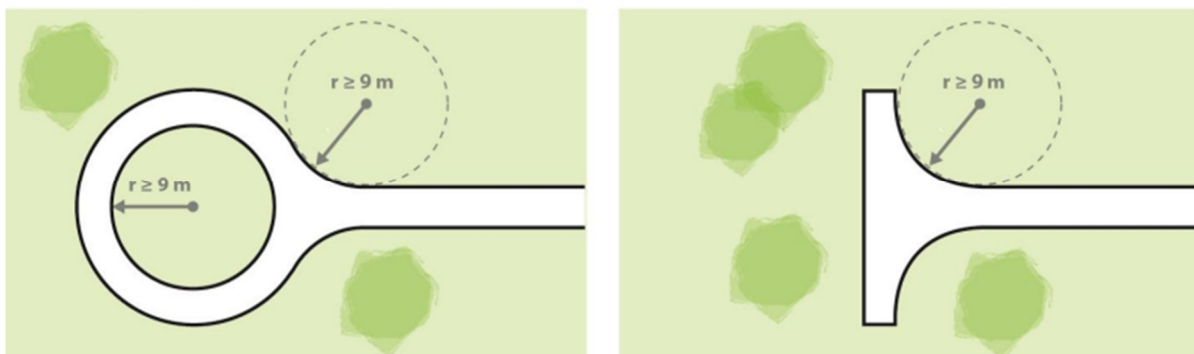
**Exemples d'annexes :** abris de vélos, abris de jardin, garage sans communication interne avec la construction principale, locaux poubelle, pool-house, carport, pergola, piscine, etc.



La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

### Aire de retournement

Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer le retournement d'un véhicule en limitant les manœuvres. Les aires doivent être aménagées sous forme soit de rond-point (illustration de gauche) soit de T (illustration de droite) :

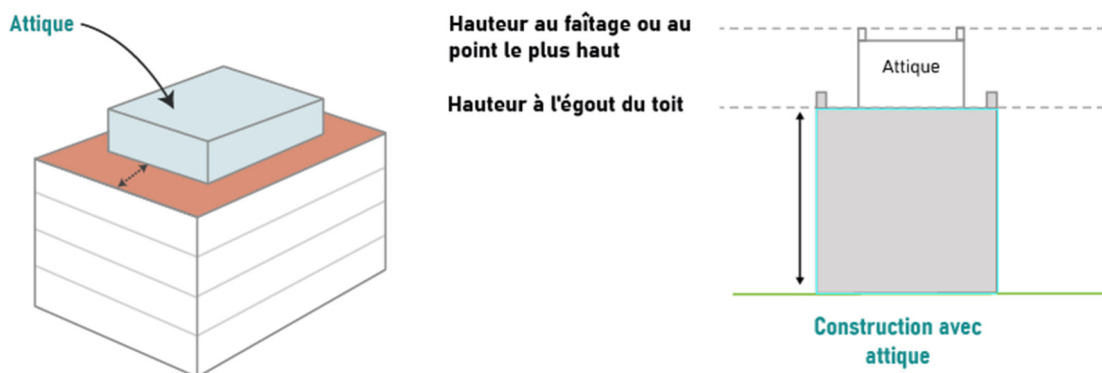


## Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 3 mètres de hauteur.

## Attique

L'attique ou comble en attique est le dernier niveau placé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs. Les balcons ou autres éléments en excroissance ne sont pas pris en compte pour déterminer la façade.



## Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

## Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

## Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

## Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces le plus souvent métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

## Bâtiment

Construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## **Bâtiment existant**

Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale. L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors que plus d'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

## **Bow window**

Élément vitré en saillie, à pans coupés ou arrondi.

## **Carrières**

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

## **Chaînage d'angle**

Partie en appareil formant l'angle saillant de la jonction de deux murs, l'encoignure de murs qui lie les corps de bâtiments. Ces parties peuvent être constituées en moellons ou en pierre de taille, pendant que les pans sont constitués d'un autre matériau moins coûteux.

## **Châssis**

Assemblage servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage.

## Chemin d'accès

Infrastructure carrossable ou cheminement qui assure la desserte interne du terrain depuis l'accès.

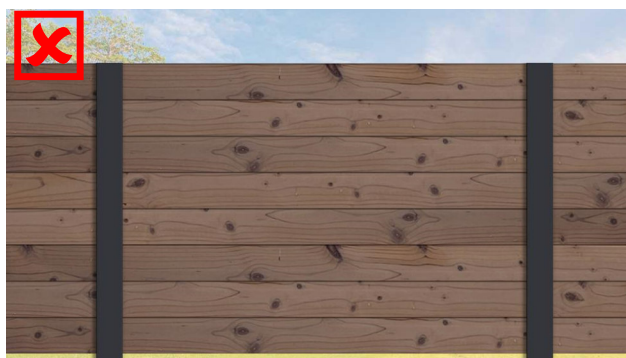
## Claire-voie (dispositif à)

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps), composé d'éléments régulièrement espacés qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...).

Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :



A titre d'exemples, les clôtures suivantes trop occultantes sont à éviter :



## Clôture

Dispositif permettant de diviser ou de délimiter un espace ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. La clôture peut clore un espace au sein d'une propriété, entre deux propriétés ou entre une propriété et le domaine public.

Les piliers, portails et portillons font partie de la clôture et doivent respecter les règles y afférant.

## Combles

Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la/les toiture(s) d'un bâtiment.

## Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement (carports), piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si plus de 3/4 des façades et pignons déterminant la

résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (dès lors que plus d'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine).

## **Construction légale**

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément à l'autorisation d'urbanisme accordée.

## **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Elle ne constitue ni une annexe, ni une extension, ni un local accessoire.

## **Contiguës**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

## **Continuité visuelle du bâti**

Front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments (principaux ou annexes), soit par des clôtures. Les clôtures à dominantes végétales n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie.

## **Contrevent**

Volet battant qui s'ouvre et se ferme du côté extérieur de la fenêtre, généralement en bois.

## **Corbeau**

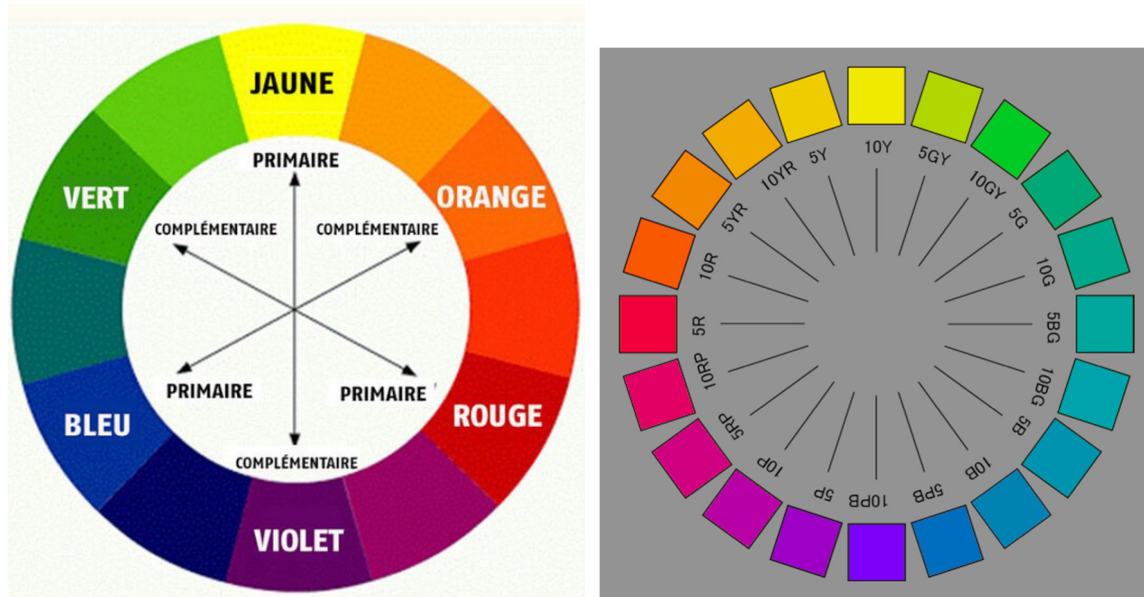
En architecture, un corbeau est un support de pierre ou de bois faisant saillie sur un mur, ayant sa face intérieure moulurée ou sculptée, et ses faces latérales droites ou évidées en quart de cercle. Une assise entière en saillie est appelée « assise de corbeau ».

## **Corniche**

A l'extérieur du bâtiment, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

## Couleurs complémentaires

Il est question de couleurs complémentaires pour définir deux couleurs opposées sur le cercle chromatique :



## Cours d'eau

L'article L. 215-7-1 du code de l'environnement dispose : « constitue un cours d'eau : un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source, et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales »

## Crête de toit

En architecture, la crête de toit est le sommet décoratif du faîtage, souvent en terre cuite, en céramique, en bois, en fer forgé, etc.

## Défrichement

Toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, quelle que soit la nature de l'acte : dessouchage, abattage sans régénération, changement d'affectation du sol avec abattage.

## Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

## Destination (des constructions)

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions). Cette liste est présentée dans l'article 1 des règles générales applicables à toutes les zones.

## Eaux pluviales

L'eau de pluie ou eau météorique est l'eau provenant des précipitations atmosphériques (pluie, neige, grêle...). Une eau de pluie est dénommée « eau pluviale » dès lors qu'elle touche le sol et ruisselle sur les surfaces la réceptionnant.

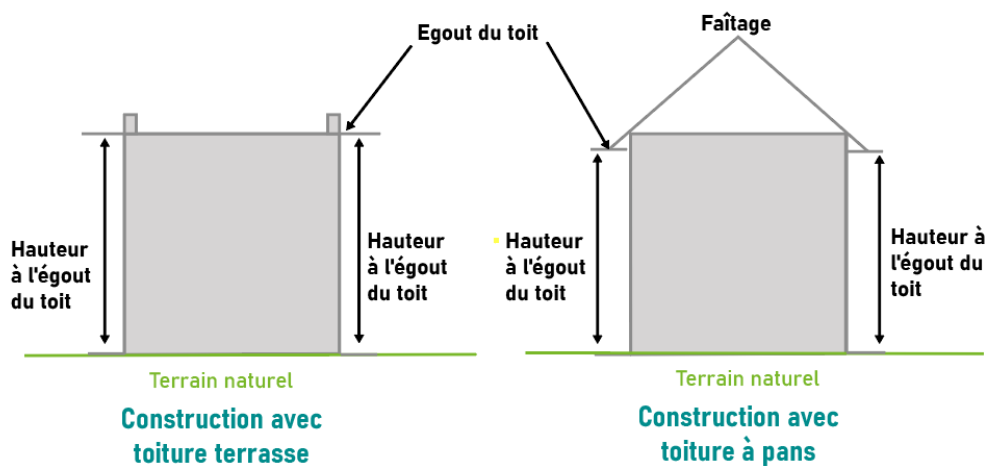
## Egout de toiture

Pour une toiture à pans : l'égout de toit est généralement la ligne basse d'un versant de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, matérialisée ou non par une gouttière. Il s'oppose au faîtage du toit. Pour l'application des règles de hauteurs, quand il est fait mention de l'égout de toiture, cela ne comprend pas l'égout de toiture des lucarnes et chiens assis.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur de l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.

Pour une toiture plate : l'égout de toiture se situe au niveau de la dalle haute du dernier étage.



## Emplacement réservé

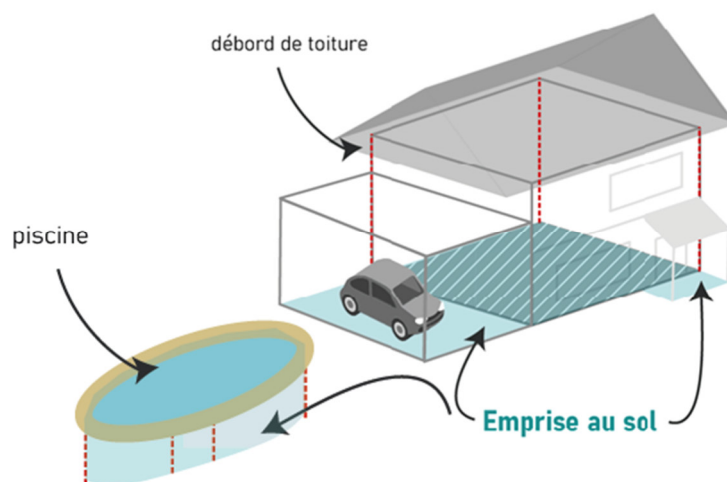
Terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique etc.).

## Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclus les terrasses, plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin et réalisée au niveau du terrain naturel ou ne dépassant pas une marge de hauteur de 0,60 mètre.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.



## Encadrement des baies

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

## Entrée charretière

L'entrée charretière est un accès aménagé en permanence à même le trottoir ou en bordure de rue pour permettre l'accès et le stationnement d'un ou plusieurs véhicules au terrain adjacent à la rue. Cet aménagement est réalisé sur la parcelle privée.

## Entrée cochère

Porte dans la façade d'un bâtiment (portail d'hôtel particulier, de manoir, de bâtiment public), par laquelle les véhicules peuvent passer (une entrée de garage par exemple). Elle est nécessaire pour accéder à la cour arrière à cause de la proximité ou de la juxtaposition de corps de bâtiment voisins ou par l'absence d'un autre accès à la cour arrière et aux dépendances.

## Entretien courant de la haie

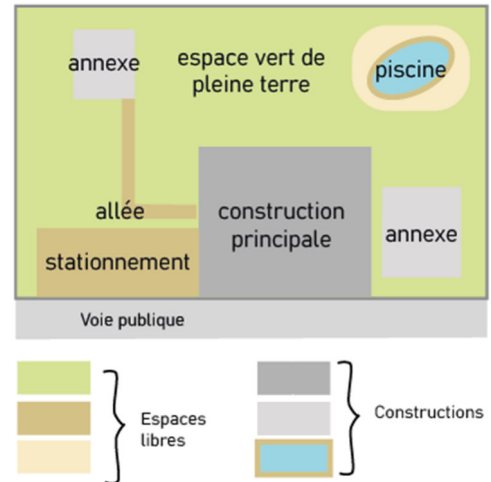
Un entretien courant comprend toutes les opérations permettant un bon développement et renouvellement de la haie dans toutes ses strates (redynamisation par recépage, régénération naturelle, etc.) ainsi qu'une bonne fonctionnalité écologique. Ainsi, la coupe rase ne fait pas partie de cette définition. L'entretien courant de la haie, de par sa définition, ne doit pas porter atteinte à la haie.

## Epi de faîtage

En architecture, un épi de faitage est un ornement en métal ou en céramique placé sur une tige au sommet d'un toit. Il s'agit d'un élément d'étanchéité et de décoration.

## Espaces libres (de construction)

Espaces non occupés par une ou des constructions constitutive(s) d'emprise au sol. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement, ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).



## Espace vert creux

Espace végétalisé de pleine terre permettant, par le terrassement de dépressions ou l'édification de modelés de terre (merlon, talus), de générer un volume afin d'y stocker temporairement les eaux pluviales. Il s'agit ainsi d'un lieu assurant à la fois une fonction d'espace vert et une fonction de gestion des eaux pluviales.

Les noues, espaces verts longilignes et creusés le long des voies de circulation, sont une forme particulière d'espace vert creux.

## Espaces verts de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur minimale de 1,50 mètre à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il est couvert par de la végétation.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des cuves de récupération des eaux de pluie.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique suffisamment conséquent (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

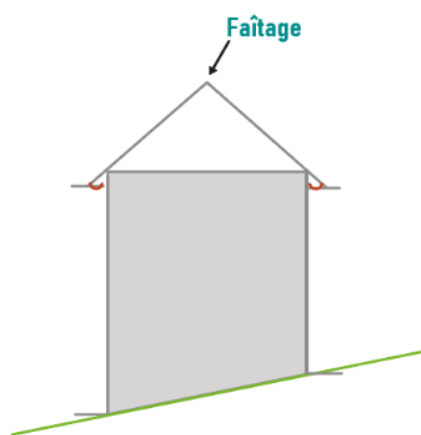
## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles peuvent comporter des éléments en saillie (balcon) ou en creux (loggia).

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLUi-H permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

## Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées pour les toitures à plusieurs pentes, et ligne supérieure pour les toitures monopentes (minimum 8° ou 15%).



## Fenêtre de toit

Ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

## Fossé

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé pour collecter les eaux pluviales, en assurer le transport et l'évacuation.

## **Front bâti**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.

## **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## **Gestion sylvicole courante**

Ensemble des pratiques régulières et usuelles appliquées en sylviculture pour maintenir et exploiter durablement une forêt, telles que l'éclaircie, la coupe de bois, la récolte de taillis et la plantation, en suivant de préférence un plan de gestion.

## **Girouette**

En architecture, une girouette est un dispositif, généralement métallique et la plupart du temps installé sur un toit. Elle est constituée d'un élément rotatif monté sur un axe vertical fixe.

## **Haie (en clôture)**

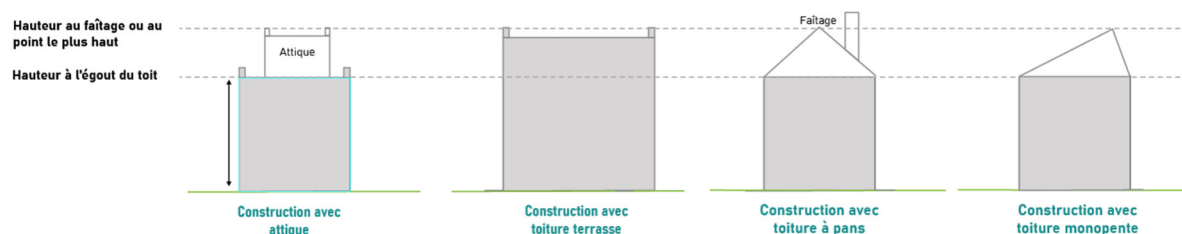
Une haie plantée en clôture est une structure végétale linéaire, qui sera essentiellement composée d'arbustes. Elle pourra également être agrémentée d'arbres, arbrisseaux et autres plantes.

## **Hauteur totale**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant tout remaniement, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet du toit pour les toitures mono-pente, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

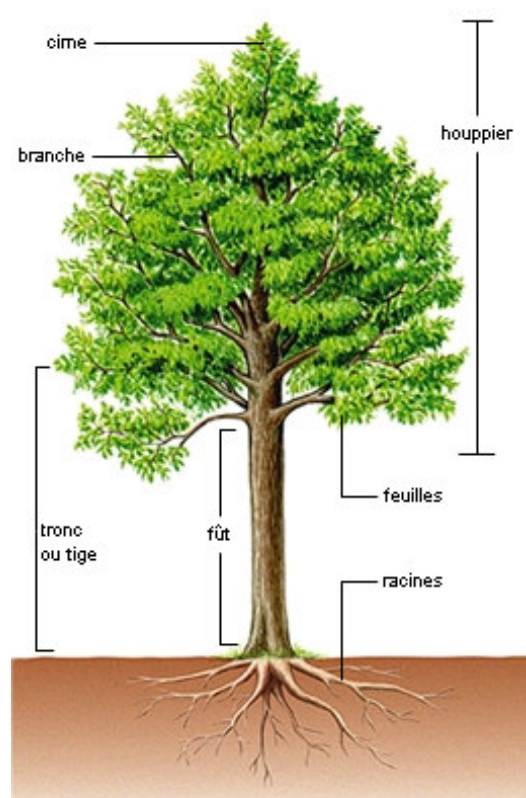
Les installations techniques et éléments ponctuels de faible emprise disposés en toiture, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs etc. sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.



## Houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage) à l'exception de la base du tronc.



les différentes parties de l'arbre

## Imposte

Partie généralement vitrée au-dessus d'une porte.

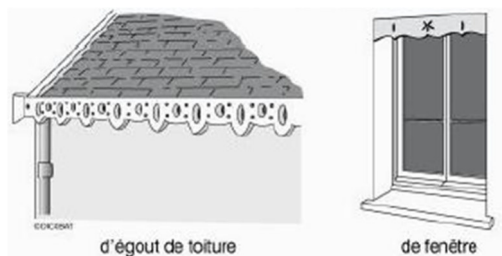
## Installations techniques

Il peut notamment s'agir d'antennes (dont paraboliques), de cheminées, de caissons de fermeture des baies, de machineries d'ascenseurs, d'appareils

énergétiques (climatiseurs, pompes à chaleur, panneaux solaires), d'appareils de ventilation, de boîtiers ou coffrets, conduits d'extraction d'air ou de fumée...

## Lambrequin

En architecture, un lambrequin est une pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre.



Exemples de lambrequins.  
© Dicobat

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (voir définition « alignement »).

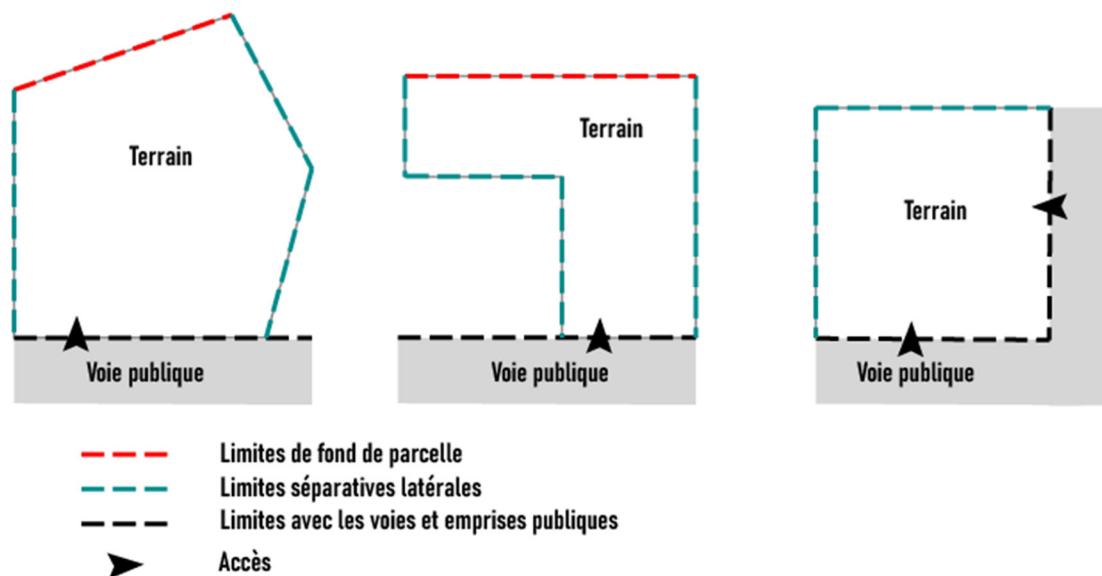
### Limites séparatives latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### Limites de fond de parcelle

Limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain à l'angle de plusieurs voies n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas (terrains de forme dissymétrique ou de plus de quatre côtés), le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



## Linteau

Élément architectural qui sert à soutenir les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte ou d'une fenêtre.

## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

## Local technique

Construction qui est nécessaire au fonctionnement de la construction principale et/ou d'un quartier et qui a un usage technique notamment en lien avec la gestion des réseaux (distribution d'eaux ou d'énergie, communications numériques...) et/ou des services publics (ramassage des déchets ménagers...). Il peut donc s'agir notamment de locaux à poubelles, de transformateurs électriques, de locaux de fibre optique, d'édicules en toiture renfermant des *installations techniques*\*... En revanche, les abris à vélos et les locaux liés aux piscines particulières ne sont pas considérés comme des locaux techniques mais sont considérés comme des *constructions annexes*\*.

## Logement de fonction

Bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance

permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

## **Logements locatifs sociaux**

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application des règles relatives à la mixité sociale sont (Voir extrait de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme) :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; [...]

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L.444-1 du Code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

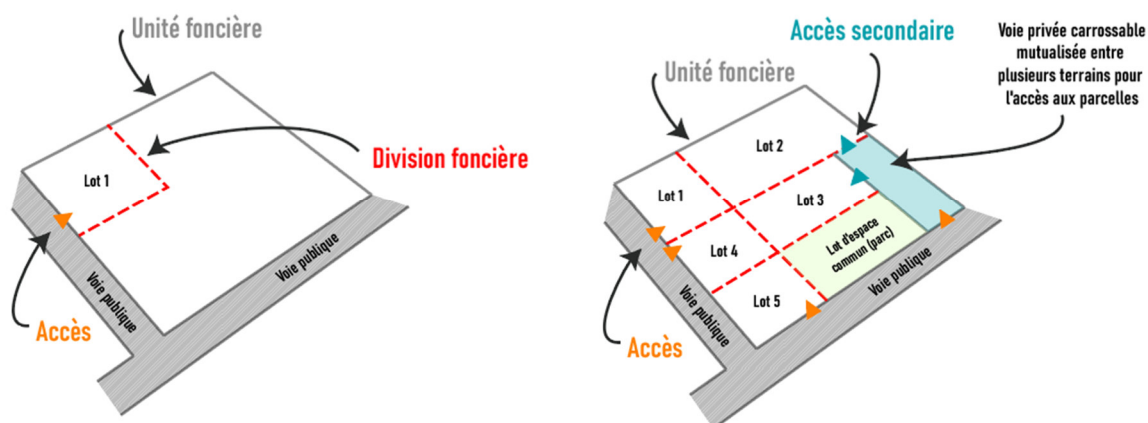
## **Loggia**

Elément architectural se présentant sous la forme d'un renforcement en retrait de façade formant un espace spacieux à arcades ou à colonnes, souvent couvert,

comportant une fermeture au moins sur l'une de ses faces et souvent une communication vers le bâtiment sur lequel elle est adossée, à son arrière ou au-dessus, vers les étages.

## Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

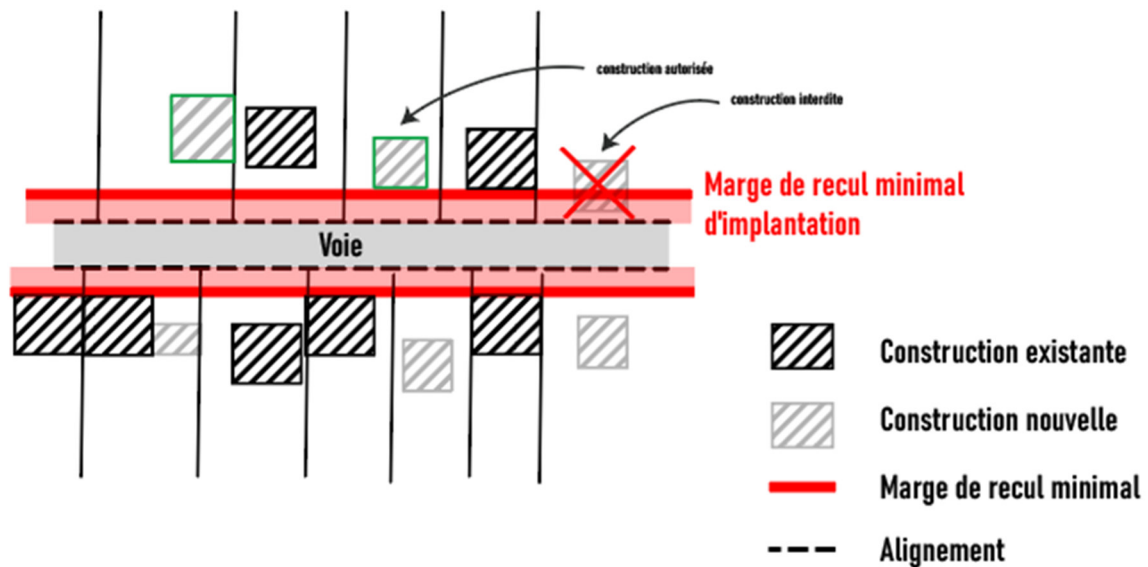


## Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage ou l'aménagement des combles. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade. Il existe plusieurs types de lucarnes : chien-assis (ou lucarne retroussée), lucarne rampante, lucarne en batière dite jacobine, lucarne pendante dite gerbière, lucarne à croupe dite capucine...

## Marge de recul

Distance minimale, fixée par le règlement, séparant la construction de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer. Le recul se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de la voie ou de l'emprise publique, en tout point de la façade de la construction. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions peuvent s'implanter.



## Marquise

Auvent vitré, situé devant une porte d'entrée, un perron ou une fenêtre, qui sert d'abri.

## Modénature

Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

## Mur bahut

Mur maçonné de faible hauteur (inférieure ou égale à 70 cm) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie.

## Mur de soutènement

Structure ou ouvrage qui soutient le terrain naturel avant travaux (sans déblai ni remblai) et dont la forme peut être celle d'un mur, d'un encochement... Sa hauteur est strictement limitée à la différence d'altitude entre deux ou plusieurs *terrains naturels\** voisins.

## Mutualisation (stationnement)

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces...) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

## **Niche**

Parfois encadrée de colonnes ou de pilastres, une niche architecturale est un enfoncement pratiqué dans l'épaisseur d'une paroi pour abriter un objet.

## **Opération d'aménagement d'ensemble**

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

## **Ordre continu**

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

## **Ordre discontinu**

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

## **Pergola**

Installation légère (type ferronnerie fine ou bois léger) visant à se protéger du soleil par un support pour des plantes grimpantes, des toiles ou des canisses et qui reste constamment ouverte sur au moins trois côtés. La pergola est constitutive d'emprise au sol même ajourée et non couverte et est soumise aux mêmes obligations que toute construction.

## **Pierre vue (à)**

Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement de la pierre.

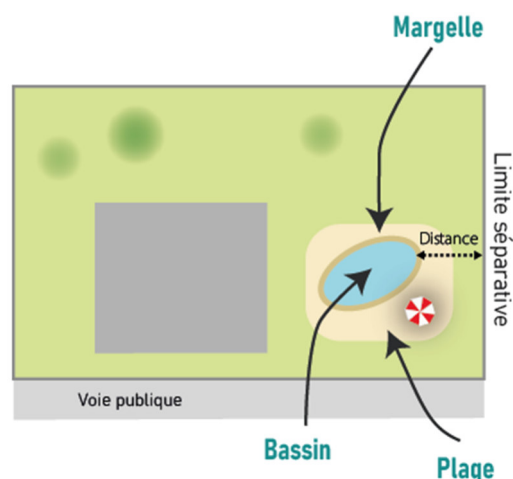
## **Pilastre**

Élément architectural vertical qui ressemble à un pilier ou à une colonne, qui dépasse légèrement du mur dans lequel il est encastré.

## **Piscine**

Une piscine est une annexe à la construction principale (sauf lorsqu'elle constitue une extension). Elle comprend un bassin, entouré ou non d'une margelle et d'une plage. Elle peut également être équipée d'un local technique enterré, d'un pool-house...

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à partir du bord extérieur de la margelle ou, si celle-ci n'est pas apparente, le bord extérieur du bassin. Les éléments techniques, enterrés ou non, liés au fonctionnement de la piscine ne sont pas autorisés dans le recul imposé vis-à-vis des limites séparatives.



## Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

## Porter atteinte à un élément boisé ou bocager

Une atteinte est portée à un peuplement forestier si sa capacité à se régénérer naturellement est compromise : tassement du sol généralisé et représentant plus de 40% de la surface du peuplement, perte du microclimat forestier, perte de diversité arborée, érosion suite à une coupe rase, etc.

Des travaux peuvent porter atteinte au boisement tout en étant en dehors : par drainage de la nappe, par terrassement endommageant tout ou partie des systèmes racinaires.

Une atteinte est portée à un élément bocager ou haie dès lors que sa capacité à se régénérer naturellement est compromise. En outre, doit être assuré le maintien dans la strate arborée (au-delà de 7 m de hauteur), et par unité de 100 mètres linéaires, d'au moins 25% de couvert de pieds francs ou affranchis, c'est-à-dire ne faisant pas partie du taillis. Dans le cas d'une haie à la strate arborée peu fournie (déjà inférieure à 25% de couvert dans la strate arborée), il est demandé d'avoir, par unité de 100 mètres linéaires, au moins 25% de couvert constitué par une replantation ou de la régénération naturelle permettant à la haie de se renouveler.

## Prélèvement domestique raisonné (boisements)

Un prélèvement de boisement domestique raisonné correspond à un prélèvement inférieur à 20% du volume de futaie sur pied maximum tous les 10 ans.

## Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

### **Réfection**

Travaux d'entretien (ravalement, nettoyage, remplacement de matériaux, remplacement de menuiserie) sans modification.

### **Réhabilitation**

Fait d'apporter le confort des normes d'aujourd'hui à une construction existante en maintenant les caractéristiques architecturales de la construction.

### **Rénovation**

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégralité de la construction sa logique architecturale et structurelle.

### **Restauration**

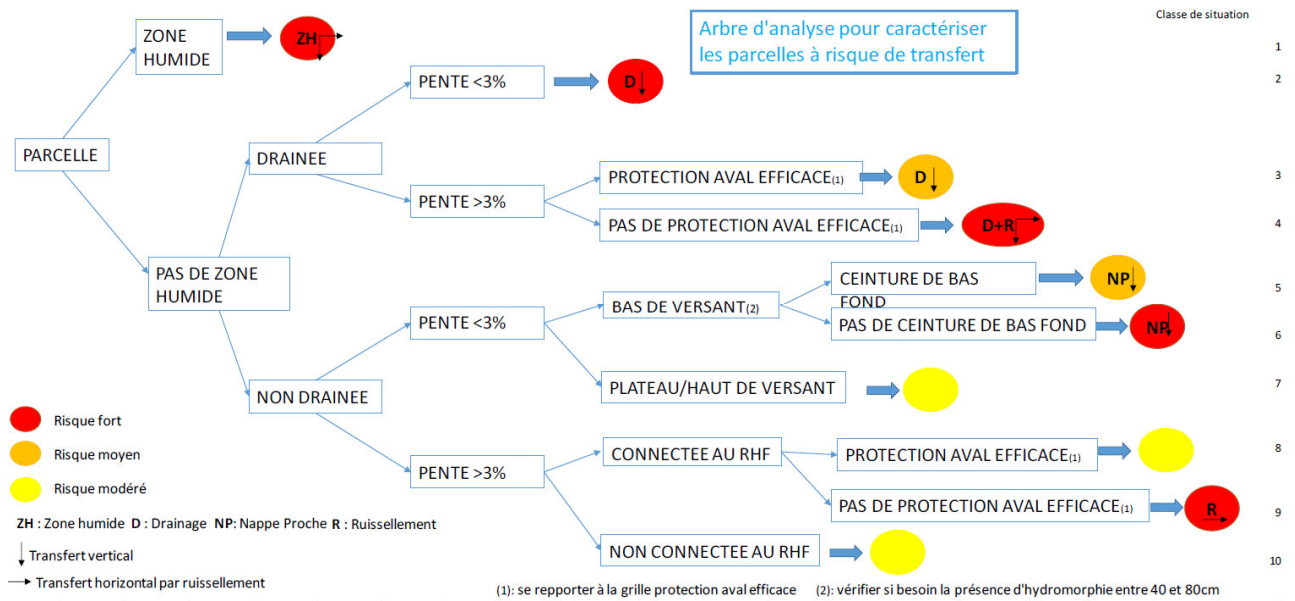
Opération consistant à restituer l'état initial un immeuble, en raison notamment de sa valeur historique, de son style architectural ou de son cachet. Cette opération implique de conserver ou reconstituer au moins les façades et les toitures et d'employer des matériaux comparables à ceux qui ont été utilisés lors de la construction.

La restauration peut se limiter à des réparations et à des consolidations. Elle peut aller jusqu'à la reconstitution même si une restauration ne peut jamais être fidèle : c'est une réinterprétation a posteriori. Cette opération ne constitue pas une opération de démolition-reconstruction.

### **Risque parcellaire**

Risque qu'une parcelle puisse faire l'objet d'un transfert de polluant, effluent ou d'érosion du sol (Méthode DPR2). Un risque parcellaire peut être amélioré ou aggravé selon différents aménagements dont l'efficacité dépendra des facteurs suivants : longueur de pente, pente distance au réseau hydrographique.

Il est déterminé par le schéma ci-dessous.



Un risque parcellaire peut être amélioré ou aggravé selon différents aménagements dont l'efficacité dépendra des facteurs suivants : longueur de pente, pente distance au réseau hydrographique.

		Distance au réseau hydrographique					
		> 200 m		20 à 200 m		< 20 m	
% pente		3-5%	>5%	3-5%	>5%	3-5%	>5%
Longueur de pente	< 50 m	0	0	0	1	1	2
	50 à 150 m	0	0	1	2	2	3
	> 150 m	0	1	2	3	3	4

Type de protection aval efficace	
0	Protection aval non nécessaire
1	Dispositif enherbé et/ou boisé 5 m*
	Talus
2	Dispositif enherbé et/ou boisé 10 m*
	Talus
3	Dispositif enherbé et/ou boisé 20 m*
	Talus (+ 5m dispositif enherbé)
4	Redécouper la parcelle
	Dispositif enherbé et/ou boisé 30 m*
	Talus (+ 10m dispositif enherbé)

## Ruine

Un bâtiment est à considérer comme ruine dès lors que plus d'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits.

## Saillie

Élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade (balcons, oriels (bow-windows), appuis de fenêtre, auvents, marquises, devantures de boutique, etc.) ou de la toiture (cheminées).

## Servitude

Charges existantes de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol :

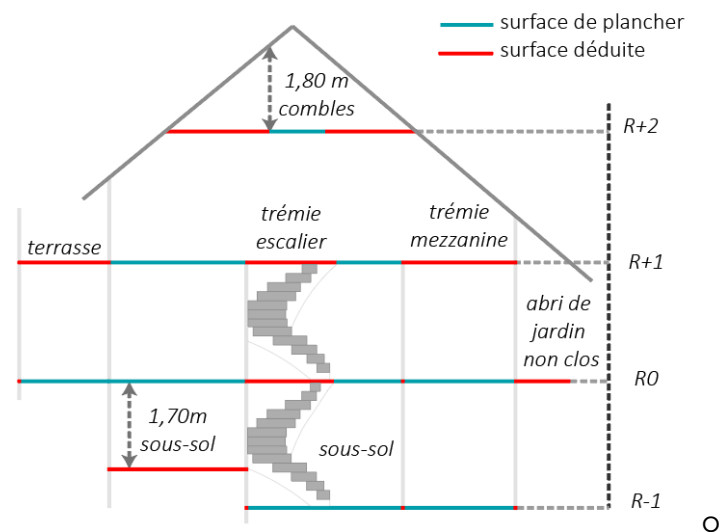
- Les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas dans un but d'intérêt général : pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées), le bon fonctionnement des services publics et la conservation du patrimoine naturel, culturel et sportif (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable, sites classés et inscrits, etc...), ou encore pour garantir la sécurité et la salubrité publique (exemple : plans de prévention des risques) Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au PLUi-H.
- Les servitudes de droit privé, qui peuvent s'imposer au propriétaire d'un bien au profit du propriétaire d'un autre bien (exemple : servitude de passage, servitude de vue, etc.). Les servitudes de droit privé n'étant pas constitutives de règles d'urbanisme, leur violation ne peut motiver un refus de permis de construire, au titre du Code de l'urbanisme. En outre elles ne concernent jamais le domaine public.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (extrait du Code de l'urbanisme) :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



## Surface de vente

Superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ; à l'exposition des marchandises proposées à la vente ; au paiement des marchandises ; à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

## Terrain ou unité foncière

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

## Terrasse de toit

Une terrasse de toit (ou terrasse tropézienne) est aménagée en toiture, dans des combles d'un bâtiment, afin de créer un espace de vie ouvert.

## Toiture mansardée

Une toiture mansardée (ou toiture à la mansart) est une toiture à quatre pentes (deux pentes différentes sur le même versant séparées par une arrête saillante, ligne de brisis). Elle est composée de deux parties : le terrasson (versants supérieurs du comble, peu inclinés) et le brisis (versants inférieurs fortement inclinés).

## Toit plat

Est considéré un toit plat un toit dont la pente est inférieure à 15% ou 8°.

## Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être accessibles (agrément) ou inaccessibles (entretien, maintenance, espace technique, végétalisation, support de panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, etc.).

On parle de toitures jardin lorsqu'elles sont utilisées pour du jardin.



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : icfhabitat.fr



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : warwickhotels.com



Exemple de fonctionnalisation des toitures terrasses - Source : <https://blog.eneco.be/>

## **Trumeau**

Partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies. A l'intérieur, il s'agit d'un panneau, revêtement (de menuiserie, de glace, peinture ornementale, etc.) qui occupe cet espace.

## **Unité foncière**

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (*cf. définition « terrain ou unité foncière »*).

## **Véranda**

Galerie en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

## **Vitrage grand jour**

Fenêtre sans aucune partition ni meneau.

## **Vitrage miroir**

Vitrage reflétant l'extérieur et ne permettant pas de voir l'intérieur.

## **Voies ou emprises publiques\***

Infrastructure de déplacements comportant les aménagements nécessaires à la circulation, publique ou privée, existante ou future et qui dessert plusieurs unités foncières. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant lorsqu'ils ne sont pas privatifs.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (exemples : parc, place...).

## **Zone humide**

Espace de transition entre terre et eau, une zone humide se définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.