



**LANN  
ION**

## Pièce 4 Règlement

PLU approuvé le 31 janvier 2014  
Modification simplifiée n°1 du 18 mars 2016,  
Modification n° 1 du 30 janvier 2017,  
Modifications simplifiées n°2 et n°3 du 26 juin 2018,  
Mise à jour du 17 septembre 2018,  
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 25 juin 2019,  
Modification simplifiée n° 4 du 24 septembre 2019  
Mise à jour du 8 février 2021.  
Modification simplifiée n°5 du 14 mars 2023



## SOMMAIRE

Titre I - DISPOSITIONS générales .....	4
Article 1 – Champ d'application .....	5
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 – Division du territoire en zones.....	6
Article 4 – Adaptations mineures .....	7
Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans	7
Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.....	7
Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	7
Article 8 – Espaces boisés classés.....	8
Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages .....	8
Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	8
Article 11 – Dispositions applicables aux entrées de ville .....	8
Article 12 – Dispositions applicables aux secteurs indicés « p1 » et « p2 » au titre de la protection et de la prise en compte du patrimoine archéologique .....	9
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	11
Règlement de la zone UA.....	12
Règlement de la zone UB.....	28
Règlement de la zone UL .....	44
Règlement de la zone USdu.....	58
Règlement de la zone UY.....	66
Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER .....	79
Présentation des zones à urbaniser .....	80
Règlement de la zone 1AUB .....	81
Règlement de la zone 1AUY .....	96
Règlement de la zone 1AUt.....	108
Règlement de la zone 2AU.....	119
Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	130
Règlement de la zone A .....	131
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles .....	144
Règlement de la zone N .....	145
Titre VI - ANNEXES.....	159
ANNEXE 1. Lexique .....	160
ANNEXE 2. Liste des espèces adaptées au bocage.....	165
ANNEXE 3. Liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors éléments bocagers.....	167
ANNEXE 4. Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne du conservatoire botanique national de Brest.....	169

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 – Champ d'application**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lannion.

## **Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, ...

3 – Les règles du PLU s'appliquent, sous réserve du droit des tiers, et sans préjudice des autres législations concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du plan local d'urbanisme.
- les espaces naturels sensibles des départements,
- le droit de préemption urbain,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique.

4 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

6 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :

- “ 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ; □
  - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'État,
  - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,
  - 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. “
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Article 682 du code civil : “ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “

### Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### 1 – Les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U”.

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : **UA, UB, UL, USdu et UY.**

#### 2 – Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres “AU”.

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent aux zones **1AUB, 1AUy, 1AUt et 2AU.**

### **3 – La zone agricole, dites zone A**

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone A**

### **4 – Les zones naturelles, dites zone N**

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la **zone N**

## **Article 4 – Adaptations mineures**

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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.

## **Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du plan de prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU et les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

## **Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

## **Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames quadrillées bleues dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **Article 8 – Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une trame quadrillée verte, avec des cercles, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 113-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **Article 9 – Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

## **Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments**

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **Article 11 – Dispositions applicables aux entrées de ville**

En application des dispositions du code de l'urbanisme, 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.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5. □ □

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé par Arrêté Municipal n°158/2010 du 21/12/2010 et annexé au Plan Local d'Urbanisme réglemente les conditions d'installation des enseignes, préenseignes et publicités extérieures sur les zones de publicité restreintes définies sur le territoire communal. Le cas échéant, il vient compléter les dispositions prévues au Code de l'environnement.

Le PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

## **Article 12 – Dispositions applicables aux secteurs indicés « p1 » et « p2 » au titre de la protection et de la prise en compte du patrimoine archéologique**

Le Préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

Les dispositions législatives ou réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- dispositions du code du patrimoine, et notamment les articles L 522-4, L 523-1, L 523-4, L 523-8, et L 531-14, ainsi que des articles R 523-1 à R 523-14,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- et article L 322-2 3° du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment dans son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

**Dans les périmètres indicés « p1 »**, les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent donner lieu à saisine préalable du Préfet de Région, DRAC Bretagne, service de l'archéologie préventive.

**Dans les périmètres indicés « p2 »**, les sites archéologiques repérés doivent être préservés. Tous travaux doivent donner lieu à saisine préalable du Préfet de Région, DRAC Bretagne, service de l'archéologie préventive.



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# Règlement de la zone UA

La **zone UA**, à vocation mixte, correspond au centre-ville de Lannion et espaces situés dans sa continuité, destiné à composer le centre-ville élargi.

Sur les périmètres faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie, sauf en secteur UAm, sous réserve de ne pas générer de nuisances ou risques incompatibles avec la proximité d'habitations,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Pour les locaux situés sur rue et en rez-de-chaussée, le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit.

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.2.

**1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UA 2.3.

**Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA**

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des **espaces paysagers protégés** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

### **2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **2.5. En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur de Nod Huel delimité par une orientation d'aménagement et de programmation.**

- Dans le secteur de Nod Huel concerné par un risque de submersion marine, les constructions et installations autorisées devront comporter des dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et réduire la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation. Si nécessaire, l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de prescriptions, telles :
  - le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher de 6.30 IGN69 (en privilégiant les vides-sanitaires)
  - la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas d'inondation;
  - l'absence de volets électriques sur les ouvrants prévues pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée);
  - la surélévation des équipements tels que compteur électrique, réseaux électriques, chaudière, cuve à fioul;
  - l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs
  - l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées; ...

## **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :  

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite, ainsi que sur les 2 côtés de la RD786 dans le secteur de Nod Huel:
  - o - entre la voie de liaison entre l'ouvrage sur le Léguer et le futur giratoire de raccordement sur la RD786,
  - o - à l'ouest du futur giratoire de raccordement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Communauté.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.1. Assainissement**

#### **4.1.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.1.2. Eaux pluviales**

- 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoépuration, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

### **4.2. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- En secteur UAm, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3m.

##### **6.3. Dispositions particulières**

###### **6.3.1. Cas des constructions de “ deuxième rang “**

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  - lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès,
  - ou lorsque, sur le terrain, une construction principale implantée à l'alignement des voies est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

###### **6.3.2. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions “ voisines “**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

### **6.3.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - Dans ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

### **6.3.4. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Définitions**

- La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché.
  - Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies.
- La lettre H représente la hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère du bâtiment à construire. Dans le cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.

### **7.2. Dispositions générales**

- Les constructions ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

### **7.3. Dispositions particulières**

#### **7.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport à limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

#### **7.3.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

#### **7.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.2. et 7.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

#### **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article UA 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

#### **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

##### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 16,50 mètres au faîtage,
  - ou 12,50 mètres au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UAm, la hauteur H des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère. Les dispositions définies à l'orientation d'aménagement relative au secteur de Nod Huel s'appliquent également.

##### **10.3. Dispositions particulières**

###### **10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

### **10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **10.3.3. Cas des constructions emblématiques de la centralité**

- Les dispositions précédentes de l'article 10.2 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions dont l'élancement porte l'emblème des fonctions de cœur d'Agglomération du centre ville de Lannion, et s'inscrit dans un dialogue cohérent avec son relief.

### **10.3.4. Cas des constructions situées sur le secteur de Nod Huel (délimité par une orientation d'aménagement)**

- Outre le respect des dispositions précédentes, dans les espaces délimités au sein de l'orientation d'aménagement de Nod Uhel, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser l'altitude indiquée par l'orientation d'aménagement. Une hauteur inférieure pourra être imposée si le cône de vue sur le centre ancien est compromis. A l'inverse, une hauteur supérieure, dans la limite de celle autorisée par les dispositions générales, pourra être autorisée si le projet garantit la préservation d'un panorama sur le centre ancien.

## **Article UA 11 – Aspect extérieur**

### **12.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.

- l'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si ces travaux sont de nature à compromettre l'exercice d'activités et de services dans les locaux pour lesquels le changement de destination est interdit en application de l'article UA1.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **12.2.Toitures**

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - Les toitures ceintrées,
  - Les toitures 4 pans ou plus sans faîtage, ou avec un faîtage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

## **12.3.Clôtures**

### **12.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - Les coupes vents plastique,
  - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

### **12.3.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...cf liste en annexe du règlement )
    - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales
    - d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.
- De plus, dans le secteur de Nod Huel délimité par une orientation d'aménagement, dans un souci d'accompagnement paysager et de transition entre domaine public et les opérations, les projets feront l'objet d'un traitement paysager en bordure de voie et les clôtures, si elles sont nécessaires, seront discrètes et autant que possible implantées en recul de l'espace public.

### **12.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité ( activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,
  - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s), éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
  - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
  - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre. Dans le secteur Uam, le grillage de couleur sombre est autorisé sans qu'il soit doublé d'une haie.

### **12.4.Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

### **12.5.Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).
- Dans le secteur de Nod Huel délimité par une orientation d'aménagement, les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur la RD786 ou en bordure du Léguer. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou des aménagements paysagers en masquent totalement la vue depuis la voie départementale ou le Léguer. De la même manière, seront évitées les aires de stockages en bordure des voies internes, sauf pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

## **Article UA 12 – Stationnement**

### **13.1.Dispositions générales**

#### **13.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements..
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
  - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **13.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface De Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

#### **13.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2,50 mètres minimum

### **13.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions**

#### **13.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour les opérations comportant plus de 10 logements, il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les autres opérations.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de plus de 10 logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

#### **13.2.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **500 m<sup>2</sup>** de Surface De Plancher des Constructions (SDPC).

#### **13.2.3. Constructions destinées aux commerces**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **300 m<sup>2</sup>** de SDPC et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

#### **13.2.4. Constructions destinées à l'artisanat et à l'usage hôtelier**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de SDPC.

#### **13.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **13.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **13.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les **50 premiers logements** : **1 m<sup>2</sup>** par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à **5 m<sup>2</sup>**,
- Au-delà de **50 logements** : **0,75 m<sup>2</sup>** par logement créé.

#### **13.3.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **13.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

## **Article UA 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. Boisés Classés (EBC)**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### 13.2. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### 13.3. Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences adaptées, telles qu'elles figurent en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

#### Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet.

#### Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

a) Sur les seuls terrains d'une superficie comprise entre 500 et 800 m<sup>2</sup>, et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation des constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15 % doit ménager, sauf impératifs techniques liées notamment 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) foncière(s), dans le respect des dispositions du règlement de la zone UA.

b) Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800m<sup>2</sup> ne comportant aucun immeuble à usage d'habitation, toute opération de construction de logements devra respecter une densité de 30 logements/hectare 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.

**Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# Règlement de la zone UB

La zone UB, zone mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements, ...

La zone comprend :

- un secteur **UBa**, où le règlement organise la mixité de manière spécifique, compte-tenu de la présence de locaux d'activités,
- un secteur **UBb**, qui couvre Beg Léguer et adapte les densités et les hauteurs admises à ce tissu villageois.
- un secteur **UBv**, correspondant au site de sédentarisation des gens du voyage du Roudour

Sur les périmètres faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2.

**1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB 2.3.

**Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UB**

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

**2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seul(e)s admis :
  - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 9 m2 d'emprise au sol,
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
  - circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

### **2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

## **Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :

^^^

- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurcation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
  - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

## **6.3. Dispositions particulières**

### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions “ voisines “**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

## **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

## **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

#### **7.1.1. Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### **7.1.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa**

Les constructions, ou parties de constructions, à usage autres que d'habitation, doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Les constructions, ou parties de constructions, à usage d'habitation doivent être implantées, selon la nature de l'occupation sur les terrains voisins de la limite séparative concernée :

- Lorsque le terrain voisin est occupé par une construction, ou une installation destinée à un usage autre que l'habitation :
  - L'implantation doit respecter un retrait de **15 mètres** minimum, de manière à atténuer les nuisances éventuellement occasionnées par ce voisinage,
- Lorsque le terrain voisin est exclusivement occupé par une construction ou plusieurs constructions destinée(s) à l'habitation :
  - L'implantation doit respecter les prescriptions suivantes :
    - . sur une ou plusieurs limites séparatives ,
    - . ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions particulières**

#### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.2.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

### **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **Article UB 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

#### **10.2. Dispositions générales**

##### **10.2.1. Dispositions générales dans la seule zone UB, à l'exclusion des secteurs UBa et UBb**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 12 mètres au faîtage,

- ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

#### **10.2.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa**

- La hauteur **H** des constructions non destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 15 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur **H** des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 8 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

#### **10.2.3. Dispositions générales dans le seul secteur UBb**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au faîtage,
  - ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

### **10.3. Dispositions particulières**

#### **10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

#### **10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **Article UB 11 – Aspect extérieur**

#### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - l'implantation des constructions doit s'adapter à la topographie du site. La hauteur maximale autorisée au présent article 10 peut être minorée de 20% pour les constructions ou parties de constructions exposées à des vues lointaines depuis l'espace public et insuffisamment intégrées à ces paysages ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **11.2.Toitures**

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - Les toitures 4 pans ou plus sans faitage, ou avec un faitage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

## **11.3.Clôtures**

### **11.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.

- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - les coupes vents plastique,
  - l'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

#### **11.3.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

#### **11.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,
  - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) éventuellement accompagnées d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
  - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
  - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

#### **11.4. Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
- ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

### **11.5.Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante.
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

## **Article UB 12 – Stationnement**

### **12.1.Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
  - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
- et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

#### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2,50 mètres minimum

### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- En zone UB et en secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa :
  - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- En secteur UBa :
  - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement** par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de SDPC
- En zone UB et en secteurs UBa et UBb :
  - Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
  - Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

#### 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### 12.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement
- Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SDPC**, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### **12.3.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

## **Article UB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### **13.2.Élément de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3.Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences figurant en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

### **Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet.

### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

#### **15.1.Dispositions générales à la zone UB et aux secteurs UBa et UBb**

- Sur les seules terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment 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 UB.

#### **15.2. Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBa, à l'exclusion du secteur Ubb et du secteur UBv**

- Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une **densité de 25 logements par hectare**, sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

#### **Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# Règlement de la zone UL

La zone UL, zone à dominante résidentielle sur les hameaux disséminés dans l'espace agricole

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## Article UL 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

### 1.2. En sus des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.

- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UL 2.3.

## **Article UL 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL**

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seul(e)s admis :
  - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne:
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

#### **2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

### **Article UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :  

$$\wedge\wedge\wedge\wedge\wedge.$$
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de réputation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phyto-rémediation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article UL 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

##### **6.3. Dispositions particulières**

###### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

###### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

#### **6.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

#### **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

### **Article UL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### **7.2. Dispositions particulières**

##### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait de la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

##### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

#### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

**Article UL 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article UL 9 – Emprise au sol**

- non réglementé.

**Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions**

**10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

**10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 10 mètres au faîtage,
  - ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

**10.3. Dispositions particulières**

**10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

**10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Article UL 11 – Aspect extérieur**

**11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **11.2.Toitures**

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - Les toitures 4 pans ou plus sans faitage, ou avec un faitage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

## **11.3.Clôtures**

### **11.3.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - les coupes vents plastique,
  - l'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

#### **11.3.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0,80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
  - ou de murs en pierre sèche.
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

#### **11.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,

- d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s), éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
- d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
- d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre,
- de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres).

#### **11.4.Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

#### **11.5.Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

#### **Article UL 12 – Stationnement**

## 12.1. Dispositions générales

### 12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements..
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
  - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
    - et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
  - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
  - En cas de division foncière :
    - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
    - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### 12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

### 12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2,50 mètres minimum

## 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction

- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

#### **12.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.3. Constructions destinées aux commerces**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### **12.3.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

## Article UL 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 13.1.Espaces Boisés Classés (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### 13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 (Liste des espaces adaptées au bocage) du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### 13.3.Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences figurant en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

## Article UL 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet.

## Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Sur les seules terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>, et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas oblitérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment 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 UL.

**Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## Règlement de la zone USdu

**Le secteur USdu** regroupe des secteurs déjà urbanisés autre que les Agglomérations et Villages au titre de la loi dite « Littoral » et identifiés par le SCOT du Tregor.

Il correspond à des espaces déjà urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

**Il s'agit des secteurs suivants :**

- **Coatquis**
- **Pont-Ar Stang**
- **Pourquéo**
- **Le Minihy**

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme autorise les constructions et les installations (à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics) dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, uniquement « lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

La notion de caractéristique du bâti s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du SDU et non à l'échelle de chaque bâtiment.

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme prévoit également que : « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Au sein de chaque zone USdu, 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 USdu** où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE USDU 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol en dehors de celles admises sous condition à l'article USdu.2.

### ARTICLE USDU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **SOUS RÉSERVE :**

- de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant,
- des prescriptions relatives aux zones humides et aux éléments de patrimoine ou de paysage, identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- du respect des dispositions des articles 3 à 15 ci-après ;

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 **services publics** ;
  - la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
  - le changement de destination des constructions existantes vers la destination **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 USdu :**
  - 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 « **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.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation, de la sécurité publique et de la protection civile.
- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.
- En cas d'accès à créer sur une voie départementale, l'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'accord préalable du conseil départemental sur la base du règlement de la voirie départementale.

### **ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **• Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### **• Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions visant à conserver la perméabilité des sols, notamment par le choix de revêtement adapté.

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Les surfaces imperméables et l'ouvrage assurant l'infiltration devront être précisément décrits par le pétitionnaire. La surverse de cet ouvrage pourra se faire vers le réseau public s'il existe ou vers le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération de l'eau de pluie sont fortement recommandés. La surverse des récupérateurs devra se faire vers l'ouvrage d'infiltration prévu sur la parcelle.

Tous les aménagements devront se faire dans le respect du code civil et du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

- **Eaux usées**

Toute autorisation d'urbanisme liée à un traitement des eaux usées sera délivrée après avis favorable du Service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- **Réseaux divers**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE USDU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES**

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.
- **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 »**.

## **ARTICLE USDU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales,
  - et en retrait de 1 mètre minimum..

## Dispositions particulières

### Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait de la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

### Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

## ARTICLE USDU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE USDU 9 – EMPRISE

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles autorisées dans le secteur USdu ne devra pas excéder :

- **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>.**

- **En outre, à l'intérieur du « périmètre bâti existant » :**

**L'emprise au sol cumulée des annexes autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum.**

**L'emprise au sol des piscines autorisées** sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

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

- **En outre, à l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :**

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à **50 m<sup>2</sup>**.

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les **annexes accolées à l'habitation** est limitée à **30 m<sup>2</sup>**.

**L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante** est limitée à **50 m<sup>2</sup> d'emprise maximum** (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

La surface d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions et installations de la destination « **services publics** » est limitée à **30% de l'existant**.

## ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Dans l'ensemble du secteur USdu :**

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services publics** autorisées à l'article USDU2 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**.

La hauteur des **annexes** est limitée à **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

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

**La hauteur maximale des extensions des bâtiments existants autorisées à l'article USDU2 ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à laquelle elles se rattachent.**

La hauteur des **annexes admises sous condition à l'article USUD 2** et celle de leurs extensions est limitée **4 m au faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

## ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est attendu d'un projet de construction qu'il s'intègre dans l'environnement existant, c'est-à-dire avoir des liens avec celui-ci, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Tout projet devra veiller à ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Il devra être harmonieux et proportionné. Un environnement urbain peut être caractérisé par des éléments dépendants du profil de la zone tels que les volumes, les implantations, le rythme des façades, des matériaux...

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les restaurations et rénovations des bâtiments anciens (début ou antérieurs au XXème siècle, en pierres...) devront veiller à retrouver l'aspect d'origine et les qualités architecturales originelles.

### Clôtures

#### Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - les coupes vents plastique,
  - l'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

#### **Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
- Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
- d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
  - ou de murs en pierre sèche.
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

#### **Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
- d'un mur plein,
  - d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
  - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
  - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

### **ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- Les travaux, coupes, abattages, ... sur haies, boisements et arbres isolés "repérés" et classés sur le plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.
- Les espaces libres de la construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences figurant en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

### **ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Un **coefficient d'imperméabilisation maximum** du terrain d'assiette du projet est imposé. Il ne devra pas excéder :

- **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 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>.**

Le coefficient d'imperméabilisation est défini en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées : celles déjà existantes et celles créées par le projet, et notamment les surfaces bâties et toutes les surfaces ne permettant pas l'infiltration naturelle de l'eau pluviale directement dans le sol telles que les piscines, terrasses, surfaces aménagées destinées aux circulations, stationnement, bassin de rétention...

### **ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## Règlement de la zone UY

La zone UY, couvre les zones d'activités comprenant des bureaux des industries, des commerces, des entrepôts, etc... et les emprises techniques liées au réseau ferré.

La zone comprend les secteurs suivants :

Secteur UYa : qui correspond au site de l'aéroport

Secteur UYf : qui couvre les emprises RFF

Secteur UYp : qui intègre le champs photovoltaïque

Secteur UYv : qui correspond aux terrains d'accueil des Gens du Voyage (terrains de sédentarisation).

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

### Article UY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UY et dans tous ses secteurs

- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non, à l'exclusion du secteur UYv,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites en secteurs UYf et UYp**

- A l'exception de celles autorisés à l'article UY2, les constructions et installations destinées :
  - aux bureaux,
  - à l'habitation,
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à l'hôtellerie,
  - aux entrepôts.

**1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites en zone UY et ses secteurs, à l'exception du secteur UYp**

- Les parcs photovoltaïques au sol.

**1.4. En sus des dispositions de l'article 1.1 à 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UY 2.5.

**1.5. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des secteurs indicés « 100 » (bande littorale des cent mètres)**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de l'article 2.

**Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UY et en secteurs UYa, UYf et UYp.**

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),

- que l'ensemble des dispositions des articles UY1 et UY 2 soit respecté,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

**2.2. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYa**

- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYa, doivent être liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.

**2.3. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYf**

- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYf, doivent être liées et nécessaire au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**2.4. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYv**

- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations liées au stationnement des caravanes et des résidences mobiles.

**2.5. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYp**

- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYp, doivent être liées et nécessaire au fonctionnement de la production d'énergie renouvelable (solaire ou éolien).

**2.6. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du secteur indicé « 100 »**

- Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

- Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.

## **2.7. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

## **2.8. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.5., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

## **Article UY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :   
 ^^^^
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoépuration, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article UY 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.

- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

## **6.3. Dispositions particulières**

### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

### **6.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

### **6.3.4. Dispositions particulières pour les terrains situés à l'angle de deux voies**

- En dehors des marges de recul, et lorsque le terrain est situé à l'angle de deux rues, l'implantation des constructions ou extensions en retrait de 2m minimum de l'alignement de la voie secondaire peut être admise ou imposée, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité, la protection civile et la défense contre l'incendie, et d'assurer une bonne intégration urbaine, architecturale et paysagère.

## **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

## **Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions particulières**

#### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait de la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

#### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

## **Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

## **Article UY 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

## **Article UY 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.

- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

## **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 15 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
  - Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10% pourra être admise en raison de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.
- Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » c'est-à-dire situé entre 2 parcelles non bâties, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments riverains pourra être autorisée ou imposée.

## **10.3. Dispositions particulières**

### **10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

### **10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UY 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres.
  - toute construction réalisée avec des moyens de fortune sont interdites.
- 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.

- Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits.
- 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.
  - Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
  - Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
  - Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **11.2. Clôtures**

### **11.2.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les murs constitutifs d'une haie bocagère et les murs en pierre, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

### **11.2.2. Les clôtures sur voies**

- Le long de la déviation Est et des RD 65, 767, 786 et 788 les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
- Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange. Les clôtures en limite séparatives.

### **11.2.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en plaque de béton moulé ajourées ou non sont interdites.
- Lorsque les limites séparatives latérales correspondent à des talus existants, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause. Ces talus seront éventuellement doublés d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.

- En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les grillages de couleur sombre sont autorisés.

### **11.3.Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur les voies suivantes : déviation Est et routes départementales. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou la création d'un merlon planté en masquant totalement la vue depuis la voie départementale ou la déviation est.

## **Article UY 12 – Stationnement**

### **12.1.Dispositions générales**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les groupes de garages et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles. Ils pourront se situer dans la marge de recul si la configuration de la parcelle ou la création de merlons plantés atténuent tout du moins partiellement leur perception visuelles depuis la RD ou la déviation Est.

### **12.2.Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0, 75 m<sup>2</sup> par logement créé.

### 12.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

## Article UY 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 13.1.Espaces Boisés Classés (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### 13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### 13.3.Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de constructions et non circlés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés
- Une bande de terrain sous herbe de **3 mètres** de large sur chaque côté de ces talus et haies bocagères existants ou à créer, devront rester vierges de tout obstacle susceptible de gêner leur entretien.
- Les surfaces inoccupées dans les marges de recul définies au plan seront engazonnées et plantées de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage.
- Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.
- Pour les plantations effectuées le long de la déviation Est et des routes départementales, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans les Côtes d'Armor (voir annexe 3 du présent règlement).
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

**Article UY 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

- Sans objet.

**Article UY 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article UY 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Présentation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont regroupées en deux catégories :

### - Les zones 1AU

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court ou moyen terme et peuvent être urbanisées :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme,
  - dans les zones 1AUB, et les zones 1AUY couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
    - . au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
    - . sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
    - . de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
    - . et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
  - dans les zones 1AUY non couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
    - . sous forme d'une opération d'aménagement sur l'ensemble du périmètre de la zone.

### - Les zones 2AU

Lorsque les voies publiques, et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en zone 2AU.

La zone 2AU est destinée à accueillir à court ou moyen terme le développement urbain de la commune. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de procédures de modification ou de révision du PLU.

# Règlement de la zone 1AUB

La **zone 1AUB**, zone d'urbanisation future, et destinée à recevoir une partie du développement résidentiel de Lannion

Sur les périmètres faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## **Article 1AUB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUB**

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AUB 2.3.

**1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AUB 2.4.

**1.4. Occupations et utilisations du sol interdites dans les périmètres en attente de projet d'aménagement global, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme**

- Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUB 2.5.

**Article 1AUB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUB**

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général ;
- Le cas échéant, la construction des bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances ;

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées ci-après, selon les modalités suivantes :

- sous forme d'une opération d'aménagement ou plusieurs opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- 2.2. En sus des dispositions de l'article 1AU, dans les seuls périmètres visés par l'orientation d'aménagement et de programmation " sites de développement mixte résidentiel ", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes**
- Tout projet créant un minimum de 20 logements, doit comprendre au moins 20 % de logements sociaux.
- 2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seul(e)s admis :
    - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
    - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
- 2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
    - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
      - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
      - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
    - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

## **2.5. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques**

- Sont seuls autorisés :
  - o dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes des SP
  - o dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes,
  - o et leur changement de destination.

## **2.6. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

## **Article 1AUB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :

^^^

- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurcation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article 1AUB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Dès lors qu'une surface 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 6.7) 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.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoépuration, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en œuvre en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article 1AUB 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 1AUB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

##### **6.3. Dispositions particulières**

### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions “ voisines “**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

### **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

## **Article 1AUB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions particulières**

#### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait de la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

#### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

### **Article 1AUB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **Article 1AUB 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 1AUB 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

#### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 12 mètres au faîtage,
  - ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

#### **10.3. Dispositions particulières**

##### **10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

### **10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article 1AUB 11 – Aspect extérieur**

### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :

- Les toitures 4 pans ou plus sans faitage, ou avec un faitage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
- Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

### 11.3. Clôtures

#### 11.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera de préférence horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les murs constitutifs d'une haie bocagère et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives, en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune.
  - Les coupes vents plastique,
  - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité.

#### 11.3.2. Les clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

### **11.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,
  - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s), éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
  - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
  - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

### **11.4. Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

### **11.5. Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

## **Article 1AUB 12 – Stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
  - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
    - et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
  - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
  - En cas de division foncière :
    - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
    - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2,50 mètres minimum

### **12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

#### **12.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.3. Constructions destinées aux commerces**

- Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement
- Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> de SDPC**, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

#### **12.2.4. Constructions destinées à l'artisanat**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### **12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### **12.3.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

### **12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement**

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au

stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

## **Article 1AUB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1.Espaces Boisés Classés (EBC)**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### **13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexes 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3.Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de constructions et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences adaptées, telles qu'elles figurent en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

**Article 1AUB 14 – Coefficient d’Occupation des Sols**

- Sans objet.

**Article 1AUB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une densité de 25 logements par hectare, sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

**Article 1AUB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# Règlement de la zone 1AUY

La zone 1AUY, couvre les zones d'activités à urbaniser.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.

que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## **Article 1AUY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUY et dans tous ses secteurs**

- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

### **1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AUY 2.3.

**Article 1AUY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUY**

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général ;
- Le cas échéant, la construction des bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées ci-après, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager :

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

**2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

### **2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

## **Article 1AUY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès

rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :

^^^

- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article 1AUY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Dès lors qu'une surface 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article 1AUY 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 1AUY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Dispositions générales**

###### **6.2.1. Implantation des constructions par rapport aux marges de recul identifiées au plan de zonage**

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.

#### **6.2.2. Implantation des constructions dans les autres cas**

- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

### **6.3. Dispositions particulières**

#### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

#### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

#### **6.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

### **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

## **Article 1AUY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions particulières**

### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait de la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

### **Article 1AUY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **Article 1AUY 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article 1AUY 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

#### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :

- 15 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
  - Dans les limites de hauteur fixée au paragraphe ci-dessus du présent article, une tolérance de 10% pourra être admise en raison de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.
- Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » c'est-à-dire situé entre 2 parcelles non bâties, une hauteur égale ou intermédiaire à celles des bâtiments riverains pourra être autorisée ou imposée.

### **10.3. Dispositions particulières**

#### **10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

#### **10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

### **Article 1AUY 11 – Aspect extérieur**

#### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres.
  - toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et

se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.

- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **11.2. Clôtures**

### **11.2.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les murs constitutifs d'une haie bocagère, devront impérativement être enduits.
- Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

### **11.2.2. Les clôtures sur voies**

- Le long de la déviation Est et des RD 65, 767, 786 et 788 les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
- Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

### **11.2.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en plaque de béton moulé ajourées ou non sont interdites.
- Lorsque les limites séparatives latérales correspondent à des talus existants, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause. Ces talus seront éventuellement doublés d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
- En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les grillages de couleur sombre sont autorisés.

## **11.3. Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur les voies suivantes : déviation Est et routes départementales. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou la création d'un merlon planté en masque totalement la vue depuis la voie départementale ou la déviation est.

## **Article 1AU Y 12 – Stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les groupes de garages et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles. Ils pourront se situer dans la marge de recul si la configuration de la parcelle ou la création de merlons plantés atténuent tout du moins partiellement leur perception visuelles depuis la RD ou la déviation Est.

### **12.2. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### **12.2.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération. Article 1AU Y 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

### 12.3.Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### 12.4.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### 12.5.Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de constructions et non circlés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés
- Une bande de terrain sous herbe de **3 mètres** de large sur chaque côté de ces talus et haies bocagères existants ou à créer, devront rester vierges de tout obstacle susceptible de gêner leur entretien.
- Les surfaces inoccupées dans les marges de recul définies au plan seront engazonnées et plantées de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage.
- Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.
- Pour les plantations effectuées le long de la déviation Est et des routes départementales, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans les Côtes d'Armor (voir annexe 3 du présent règlement).
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

#### Article 1AUY 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet.

#### Article 1AUY 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

**Article 1AUY 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique

## Règlement de la zone 1AUt

La zone 1AUt, couvre un secteur à caractère naturel de la commune, non équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation et qui correspond à la zone de loisirs et de protection de la Vallée du Léguer au Moulin du Duc.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

### Article 1AUt 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUt et dans tous ses secteurs

- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt 2,
- Les constructions et installations destinées :
  - aux bureaux,
  - aux commerces
  - à l'artisanat,
  - à l'industrie,
  - à l'hôtellerie,

- aux entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

**1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AUt 2.3.

**Article 1AUt 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUt**

- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général ;
- Le cas échéant, la construction des bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances ;

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées ci-après :

- Les constructions et installations destinées aux sociétés et associations de loisirs, au service public ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs de loisirs résidentiels ou non,
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

**2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seuls admis :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air, (plutôt adaptés aux espaces ouverts au public).

**2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

**2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

**Article 1AUt 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurcation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article 1AUt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Dès lors qu'une surface 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 6.7) 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

## **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété..

### **Article 1AUt 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 1AUt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,

- et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

## **6.3. Dispositions particulières**

### **6.3.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

### **6.3.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **Article 1AUt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **7.2. Dispositions particulières**

#### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

#### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

**Article 1AUt 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 1AUt 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

**Article 1AUt 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

**Article 1AUt 11 – Aspect extérieur**

**11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - toute construction réalisée avec des moyens de fortune sont interdites.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire

l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

## **11.2. Clôtures**

### **11.2.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les murs constitutifs d'une haie bocagère, devront impérativement être enduits.
- Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ainsi qu'en parpaings, sont interdites.

### **11.2.2. Les clôtures sur voies**

- Le long de la déviation Est et des RD 65, 767, 786 et 788 les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange. Les clôtures en limite séparatives

### **11.2.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en plaque de béton moulé ajourées ou non sont interdites.
- Lorsque les limites séparatives latérales correspondent à des talus existants, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus. En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les talus existants non situés en limite exacte de propriété pourront être conservés pour l'application de la présente clause. Ces talus seront éventuellement doublés d'un grillage de couleur vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur.
- En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est préconisée. Les grillages de couleur sombre sont autorisés.

## **11.3. Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur les voies suivantes : déviation Est et routes départementales. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou la création d'un merlon planté en masquent totalement la vue depuis la voie départementale ou la déviation est.

## **Article 1AUt 12 – Stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Les groupes de garages et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles. Ils pourront se situer dans la marge de recul si la configuration de la parcelle ou la création de merlons plantés atténuent tout du moins partiellement leur perception visuelles depuis la RD ou la déviation Est.

### **12.2. Normes de stationnement des cycles non motorisés**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### **12.2.2. Constructions destinées aux bureaux**

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

## **Article 1AUt 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### **13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3.Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de constructions et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés
- Une bande de terrain sous herbe de 3 mètres de large sur chaque côté de ces talus et haies bocagères existants ou à créer, devront rester vierges de tout obstacle susceptible de gêner leur entretien.
- Les surfaces inoccupées dans les marges de recul définies au plan seront engazonnées et plantées de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets associés à des plantations arbustives en bourrage.
- Des plantations pourront être imposées lors de la réalisation de bâtiments à usage d'activité.
- Pour les plantations effectuées le long de la déviation Est et des routes départementales, le choix des essences devra se limiter à une gamme restreinte de végétaux se développant dans les Côtes d'Armor (voir annexe 3 du présent règlement).
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

#### **Article 1AUt 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet.

#### **Article 1AUt 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article 1AUt 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# Règlement de la zone 2AU

La zone 2AU, couvre un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être urbanisé après une procédure d'évolution du PLU.

Compte tenu de l'existence de quelques constructions au sein de ces zones, le règlement prévoit une capacité de gestion et d'extension de ces bâtiments, qui ne porte pas atteinte à la capacité d'aménagement des zones.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## Article 2AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 2AU

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2AU 2.1

### 1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AU 2.2.

## **Article 2AU 2 –Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 2AU**

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- A condition qu'ils ne portent atteinte à la capacité d'aménagement de la zone :
  - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SDP
  - les extensions des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
  - les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
  - les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public, afin de préserver les paysages marqués par l'alternance d'espace verts ou boisés et de bâti.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

**Article 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

**Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**4.1. Eau potable**

- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

**4.2. Assainissement**

**4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

**4.2.2. Eaux pluviales**

- Dès lors qu'une surface 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 6.7) 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.

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article 2AU 5 –Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 2AU 6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

##### **6.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

#### **Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### **Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

#### **Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur **H** est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

##### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

##### **10.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

#### **Article 2AU 11 – Aspect extérieur**

##### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
    - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
    - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
  - 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.
  - Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)

## 11.2.Toitures

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - les toitures 4 pans ou plus sans faitage, ou avec un faitage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

## 11.3.Clôtures

### 11.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés

- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - Les coupes vents plastique,
  - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

### **11.3.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0,80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

### **11.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,
  - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s), éventuellement accompagnées d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
  - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
  - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)

### **11.4. Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité.
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
  - Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

### **11.5.Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...)

## **Article 2AU 12 – Stationnement**

### **12.1.Dispositions générales**

#### **12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements..

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
  - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
    - aux travaux (aménagement, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
    - et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
  - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
  - En cas de division foncière :
    - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
    - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

#### **12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement**

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

#### **12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement**

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2,50 mètres minimum

### **12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions**

#### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
- Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

#### **12.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier**

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SDPC.

#### **12.2.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

### 12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

#### 12.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
  - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m<sup>2</sup> par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m<sup>2</sup> par logement créé.

#### 12.3.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

### 12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

## Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### 13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### 13.2. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la

haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3.Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de constructions et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences adaptées, telles qu'elles figurent en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

#### **Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet.

#### **Article 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# Règlement de la zone A

La **zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles..

Elle comprend trois secteurs :

- le **secteur Ac**, dédié aux installations de loisirs dans les espaces agricoles
- le **secteur Ah**, dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- le **secteur Az**, spécifique aux sites repérés en tant que zones humides

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A et dans ses secteurs

- A l'exception de celles autorisés à l'article A2, les constructions et installations destinées à l'habitation, au bureau, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier.

- Les entrepôts,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non

## **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des secteurs Az**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A 2.4.

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone A, y compris les secteurs Ac et Ah,**

**2.1.1.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques

ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

**2.1.2.** Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire :

- qu'elles soient situées en continuité avec l'agglomération et les villages existants, ou en dehors, si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- et, dans ce cas, sur accord du préfet après passage en commission départementale de la nature, des sites et des paysages

**2.1.3.** A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- **a.** Les constructions destinées à l'habitation, à condition :

**a.1.** qu'elles respectent les dispositions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :

- . qu'elles soient situées en continuité avec l'agglomération et les villages existants, ou en dehors, si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- . et, dans ce cas, sur accord du préfet après passage en commission départementale de la nature, des sites et des paysages,

**a.2.** qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une exploitation agricole,

**a.3.** et qu'elles soient situées dans un périmètre proche des bâtiments de l'exploitation.

- **b.** L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
- c.** Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation sont autorisés dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y a pas de création de logement nouveau.  
L'extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
L'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.
- Les autres bâtiments existants situés en zone A ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d.** Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- e.** Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole,

## **2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ac**

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes et de la capacité de l'installation,
  - et les extensions et surélévations des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.

## **2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ah**

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
  - les extensions des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
  - Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
  - Les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Az :**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
  - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

**2.5. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.4., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

**Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :  

- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

**3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
  - Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- 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.

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

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article A 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Principes d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.
  - Des dispositions différentes pourront toutefois être admises pour les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.

##### **6.3. Dispositions particulières**

###### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
  - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

#### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

#### **6.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

#### **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

### **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### **7.2. Dispositions particulières**

##### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

##### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

#### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article A 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

### **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur **H** est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

#### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

#### **10.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

#### **Article A 11 – Aspect extérieur**

#### **11.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres.
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

### **11.1. Toitures**

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - Les toitures 4 pans ou plus sans faîtage, ou avec un faîtage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

### **11.2. Clôtures non agricoles**

#### **11.2.1. Dispositions générales**

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - Les coupes vents plastique,
  - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité.

#### **11.2.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
  - ou d'un mur en pierre sèche.
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

#### **11.2.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité ( activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,

- d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s), éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
- d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
- d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre,
- de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres).

### **11.3. Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

### **11.4. Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

## **Article A 12 – Stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

### **13.1.Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### **13.2.Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3.Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de constructions et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences adaptées, telles qu'elles figurent en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

## **Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet.

## **Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Règlement de la zone N

La **zone N** correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend **sept secteurs** :

- le **secteur Na**, rassemblant les hameaux paysagers de l'Ouest du territoire communal,
- le **secteur Nb**, correspondant au centre aéré de Beg Léguer
- le **secteur Nc**, dédié aux campings
- le **secteur Nepr**, spécifique aux espaces proches du rivage qui ne coïncident pas avec les espaces remarquables au titre de la loi littoral,
- le **secteur Nh**, dédié aux habitations et installations liées au service public ou d'intérêt collectif isolées dans les espaces naturels, en dehors des espaces remarquables ou des espaces proches du rivage de la loi littoral.
- le **secteur NL**, dédié aux espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral terrestre. Un indice « 100 » marque la bande littorale de cent mètres comptée à partir de la limite haute du rivage, inconstructible, au titre de la loi littoral, en dehors des espaces urbanisés
- le **secteur Nm**, dédié aux espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral maritime et au domaine maritime
- le **secteur Nz**, correspondant aux zones humides identifiées par inventaire.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque **sismique**. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.

- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

## **Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans ses secteurs, à l'exclusion du secteur Nz**

- Les constructions et installations destinées au bureau, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisés à l'article N2,
- Les constructions et installations destinées au commerce à l'exception de celles autorisés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Armature commerciale »,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisés à l'article N2,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisés à l'article N2.
- Les entrepôts,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

### **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur Nz**

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2.9.

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone N, y compris ses secteurs, à l'exclusion des secteurs NL, Nm et Nz**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>

### **2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Na**

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
  - les extensions des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
  - Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
  - Les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public, afin de préserver les paysages marqués par l'alternance d'espace verts ou boisés et de bâti.

### **2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nb**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles, de loisirs,
  - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nc**

- Dans la mesure où sont pris en compte l'existence et l'intérêt des vues et perspectives du site, et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :
  - Les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les terrains de camping,
  - Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité parcs résidentiels de loisirs, et des terrains de camping autorisée sur la zone.

### **2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nepr**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante

## **2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nh**

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
  - les extensions des constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
  - les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
  - les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'ils soient liés à la gestion de l'eau,
  - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **2.7. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur NL**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement, 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 :
  - les cheminements piétonniers, cyclables, 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, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
    - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
    - et lorsque leur localisation en zone NL est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
    - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  - 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, à condition :
    - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
    - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,

- et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 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 ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti et naturel 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.

#### **2.8. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nm**

- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables
- Les installations nécessaires à la navigation

#### **2.9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nz :**

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
  - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
    - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
    - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.

**2.10. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.8., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs indicés « 100 »**

- Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
  - Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.

**2.11. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.10., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation**

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

**Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle :  
 ^^^^
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe 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, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

**3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,

- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- 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.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
  - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourdeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les

techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **Article N 5 – Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Définitions**

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
  - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le **retrait**, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

##### **6.2. Principes d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être admises pour les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.

##### **6.3. Dispositions particulières**

###### **6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions "voisines"**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.

- en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

#### **6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

#### **6.3.3. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

#### **6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

### **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### **7.2. Dispositions particulières**

##### **7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport à la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

##### **7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

### **7.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

#### **Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article N 9 – Emprise au sol**

- Non réglementé.

#### **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

- La hauteur maximale des constructions **H** se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur **H** est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

##### **10.2. Dispositions générales**

- La hauteur **H** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

##### **10.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

#### **Article N 11 – Aspect extérieur**

### 11.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
  - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
  - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
  - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
  - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- 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.
  - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
  - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- 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.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

### 11.2. Toitures

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
  - Les toitures 4 pans ou plus sans faîtage, ou avec un faîtage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
  - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

### 11.3. Clôtures

#### 11.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
  - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
  - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
  - Les coupes vents plastique,
  - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

#### **11.3.2. Les clôtures sur voies**

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0,80 m du terrain naturel.
  - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
  - d'un muret de 0,80 à 1 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
  - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
  - d'un mur plein
  - de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

#### **11.3.3. Les clôtures en limite séparatives**

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
  - d'un mur plein,

- d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) éventuellement accompagnée(s) d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
- d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
- d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre,
- de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres).

#### **11.4. Travaux sur constructions existantes**

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

#### **11.5. Intégration des éléments techniques**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
  - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

#### **Article N 12 – Stationnement**

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article N 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

### **13.2. Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
  - Les boisements, haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

### **13.3. Espaces libres et plantations**

- Les espaces libres de constructions et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences adaptées, telles qu'elles figurent en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

## **Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

- Sans objet.

## **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

## **Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

- Non réglementé.

## **TITRE VI - ANNEXES**

## **ANNEXE 1. Lexique**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### **Accès**

point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable

### **Affouillement de sol**

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

### **Alignement**

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

### **Annexes**

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDPC (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.)

### **Artisanat**

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

### **Bureaux**

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement d'informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

### **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Commerce**

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

### **Constructions existantes**

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc .)

### **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédée gratuitement.

### **Entrepôts**

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Espace de pleine terre**

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

### **Habitation**

La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

### **Hébergement hôtelier**

La destination "hébergement hôtelier" comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

## **Industrie**

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

## **Limites séparatives**

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recouperont avec l'alignement de la voie.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

## **Modification des éléments constitutifs de la trame bocagère**

Les travaux de gestion et d'exploitation courante des haies ne mettant pas en péril la pérennité des linéaires ne sont pas concernés par l'obligation de déclaration préalable.

## **Servitude d'utilité publique**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

## **Sol naturel existant avant les travaux**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

## **Surface de plancher des constructions (SDPC)**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

## **Terrain**

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs terrain.

## **ANNEXE 2. Liste des espèces adaptées au bocage**

Les espèces dominantes du bocage					
		Type d'arbre	Hauteur possible	Croissance	Particularités et usages
	<b>Aulne glutineux</b>	Arbre de haut jet	20 mètres	Rapide	Se développe préférentiellement sur les berges des cours d'eau Peut fournir du bois d'œuvre (placage)
	<b>Châtaignier</b>	Arbre de haut jet ou en cépée	30 mètres	Rapide	Présent sur sol acide, frais à assez sec Peut fournir du bois d'œuvre, bois durable
	<b>Chêne pédonculé</b>	Arbre de haut jet	30 mètres	Modérée	Colonisateur de friches mais préfère les sols riches et profonds Peut fournir du bois d'œuvre, très bon combustible
	<b>Frêne commun</b>	Arbre de haut jet	30 mètres	Rapide	Exige des sols riches, profonds et bien alimentés en eau Peut fournir du bois d'œuvre, feuillage utilisé en fourrage
	<b>Hêtre commun</b>	Arbre de haut jet	30 mètres	Modérée	Craint les fortes sécheresses estivales Peut fournir du bois d'œuvre, très bon combustible
	<b>Merisier</b>	Arbre de haut jet	20 mètres	Rapide	Préfère des sols riches et profonds - craint les sols mouilleux Peut fournir du bois d'œuvre de grande qualité
	<b>Noisetier commun</b>	Arbuste en cépée	4 mètres	Rapide	Préfère les sols profonds, peu acides Bon combustible
	<b>Saules</b>	Arbuste ou petit arbre en cépée	10 mètres	Rapide	Peu exigeant au type de sol Le Saule roux reste l'espèce la plus commune du bocage costarmoricain
Quelques espèces d'accompagnement					
		Type d'arbre	Hauteur possible	Croissance	Particularités et usages
	<b>Aubépine monogyne</b>	Arbuste buissonnant	6 mètres	Modérée	Présent sur sol assez sec Plantation soumise à autorisation du fait de sa sensibilité au feu bactérien
	<b>Fruitiers sauvages</b>	Arbuste buissonnant ou petit arbre	2 à 10 mètres	Modérée	Supporte les sols secs, parfois très acides Peut-être valorisé en bois d'œuvre (pommier et poirier sauvage)
	<b>Fusain d'Europe</b>	Arbuste en cépée	4 mètres	Modérée	Assez rustique, craint les sols très mouilleux Fruits toxiques pour l'homme, intérêt pour la faune
	<b>Houx</b>	Arbuste ou petit arbre	10 mètres	Lente	Rustique, supporte l'ombre Fruits toxiques pour l'homme Intérêt pour la faune Bois intéressant pour la tournerie
	<b>If</b>	Arbuste ou arbre	15 mètres	Lente	Exige une humidité atmosphérique élevée Supporte l'ombre Plante toxique pour le bétail et l'homme Bois très apprécié pour la tournerie
	<b>Prunellier</b>	Arbuste buissonnant	4 mètres	Modérée	Rustique : supporte les sols secs Fruit comestible Epineux
	<b>Sureau noir</b>	Arbuste en cépée	6 mètres	Rapide	Préfère les sols riches, bien alimentés en eau Fruits comestibles après cuisson

### **ANNEXE 3. Liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors éléments bocagers**

#### **ARBRES**

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- Tilleul à grande feuilles (*Tilia platyphillos*).

#### **ARBUSTES**

- Ajonc (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*).
- Buis (*Buxus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestris*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus bacata*).
- Néflier (*Maerpilus germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits.
- Osier (*Salix viminalis*).
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*).

- Pommier commun (*Malus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*).

**ANNEXE 4. Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne du  
conservatoire botanique national de Brest**

## Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**<sup>7</sup>.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité**, dont :
  - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
  - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquetre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
  
- ✓ **22 plantes invasives potentielles**, dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
  - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
  - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
  - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiole, *Lindernia dubia*) ;
  - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
  
- ✓ **60 plantes à surveiller**, dont :
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
  - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
  - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

<sup>7</sup> Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves **var. *anglica*** (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

#### Espèces invasives avérées :

#### Espèces installées :

##### **Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :**

*Egeria densa* Planch.  
*Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven  
*Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara  
*Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.

##### **Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :**

*Baccharis halimifolia* L.  
*Bidens frondosa* L.  
*Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*  
*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.  
*Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne  
*Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss  
*Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.  
*Prunus laurocerasus* L.  
*Reynoutria japonica* Houtt.  
*Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*  
*Rhododendron ponticum* L.  
*Senecio cineraria* DC<sup>8</sup>.  
*Spartina alterniflora* Loisel.

#### Espèces émergentes (IAle) :

*Allium triquetrum* L.  
*Impatiens glandulifera* Royle  
*Paspalum distichum* L.

#### Espèces invasives potentielles :

##### **Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :**

*Cuscuta australis* R. Br.

##### **Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :**

*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle  
*Buddleja davidii* Franch.  
*Robinia pseudoacacia* L.

<sup>8</sup> Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

**Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :**

*Ambrosia artemisiifolia* L.

**Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :**

*Cotoneaster horizontalis* Decne.

*Cotoneaster simonsii* Baker

*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.

*Lindernia dubia* (L.) Pennell

**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :**

*Anthemis maritima* L.

*Azolla filiculoides* Lam.

*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.

*Cotula coronopifolia* L.

*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John

*Impatiens balfourii* Hook.f.

*Impatiens parviflora* DC.

*Laurus nobilis* L.

*Lemna minuta* Kunth

*Lemna turionifera* Landolt

*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl

*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

*Senecio inaequidens* DC.

#### Espèces à surveiller :

**Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :**

*Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier

**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :**

*Bromus willdenowii* Kunth

*Conyza floribunda* Kunth

**Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :**

*Acer negundo* L.

*Amaranthus albus* L.

*Amaranthus deflexus* L.

*Amaranthus hybridus* L.

*Amaranthus retroflexus* L.

*Artemisia verlotiorum* Lamotte

*Aster lanceolatus* Willd.

*Aster novi-belgii* L.

*Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.

*Aster x salignus* Willd.

*Berteroa incana* (L.) DC.

*Bidens connata* Muhl. ex Willd.

*Chenopodium ambrosioides* L.

*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist

*Coronopus didymus* (L.) Sm.  
*Crepis sancta* (L.) Bornm.  
*Cyperus eragrostis* Lam.  
*Cyperus esculentus* L.  
*Datura stramonium* L. subsp. *stramonium*  
*Eichhornia crassipes* (Mart.) Solms  
*Elaeagnus angustifolia* L.  
*Eragrostis pectinacea* (Michx.) Nees  
*Erigeron annuus* (L.) Desf.  
*Galega officinalis* L.  
*Lycium barbarum* L.  
*Mahonia aquifolium* (Pursh) Nutt.  
*Matricaria discoidea* DC.  
~~Matricaria~~ *canthus sinensis* Andersson  
*Oenothera biennis* L.  
*Oenothera erythrosepala* Borbás  
*Paspalum dilatatum* Poir.  
*Phytolacca americana* L.  
*Pistia stratiotes* L.  
*Rhus typhina* L.  
*Rosa rugosa* Thunb.  
*Solidago canadensis* L.  
*Solidago gigantea* Aiton  
*Sorghum halepense* (L.) Pers.  
*Sporobolus indicus* (L.) R.Br.  
*Symphoricarpos albus* (L.) S.F.Blake  
*Tetragonia tetragonoides* (Pall.) Kuntze

**Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):**

*Berberis darwinii* Hook.  
*Conyza canadensis* (L.) Cronquist  
*Conyza sumatrensis* (Retz.) E.Walker  
*Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br.  
*Epilobium adenocaulon* Hausskn.  
*Galinsoga parviflora* Cav.  
*Galinsoga quadriradiata* Ruiz & Pav.  
*Lathyrus latifolius* L.  
*Leycesteria formosa* Wall.  
*Lonicera japonica* Thunb. ex Murray  
*Panicum dichotomiflorum* Michx.  
*Parthenocissus quinquefolia* (L.) Planch.  
*Setaria faberi* F.Herm.  
*Symphytum bulbosum* K.F.Schimp.

**Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :**

*Elodea canadensis* Michx.  
*Juncus tenuis* Willd.