

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

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

Règlement écrit  
Dossier approuvé

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

📞📧📍📍📍 saintbrieuc-armor-agglo.bzh



BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FËIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLËUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

## SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....	4
Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes.....	6
Le règlement dans les grandes lignes.....	6
Division du territoire en zones.....	7
Description des destinations et sous-destinations.....	8
Lexique.....	13
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	26
Champs d'application territorial du plui.....	26
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	26
Autres dispositions réglementaires.....	27
Adaptations mineures.....	29
Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi.....	29
Prise en compte des risques et nuisances.....	40
Règles applicables à l'ensemble des zones.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	75
CHAPITRE I – U : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	77
CHAPITRE 2 – U : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	111
CHAPITRE 3 – U : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	126
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU).....	128
CHAPITRE I – 1AU : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	130
CHAPITRE 2 – 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	142
CHAPITRE 3 – 1AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	157
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU).....	159
CHAPITRE I – 2AU : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	160
CHAPITRE 2 – 2AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	162
CHAPITRE 3 – 2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	169
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES des communes non littorales .....	171
CHAPITRE I – A : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	172
CHAPITRE 2 – A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	179
CHAPITRE 3 – A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	188
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES.....	189
CHAPITRE I – AI : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	191
CHAPITRE 2 – AI : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	200
CHAPITRE 3 - AI : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	210

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et forestières des communes non littorales.....</u>	<u>212</u>
<u>CHAPITRE I – N : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>214</u>
<u>CHAPITRE 2 – N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....</u>	<u>220</u>
<u>CHAPITRE 3 – N : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>229</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES FORESTIERES DES COMMUNES LITTORALES.....</u>	<u>230</u>
<u>CHAPITRE I – NI : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>233</u>
<u>CHAPITRE 2 – NI : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....</u>	<u>241</u>
<u>CHAPITRE 3 - NI : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>250</u>

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE

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

# Dispositions générales

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FœIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÉUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA - Règlement écrit - Règlement de la zone A - Dossier Approuvé le 26/06/2025

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## LA COMPOSITION DU RÈGLEMENT

### Des documents graphiques

- D'un **plan de zonage** du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones et les servitudes applicables ;
- De **plans thématiques** permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, implantation des constructions, emprise au sol, hauteur, ...).

*Article R151-11 du Code de l'urbanisme*

*Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.*

### Un document écrit

- Qui fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Et des règles applicables à l'intérieur de chacune des zones U, AU, A et N, et le cas échéant, aux règles graphiques spécifique à la zone U.

Chaque zone est régie par les **dispositions générales et les 7 articles spécifiques à la zone** s'organisant de la manière suivante :

- **1. Usage des sols et destination des constructions**
  - Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions ;
  - Mixité fonctionnelle et sociale.
- **2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
  - Volumétrie et implantation des constructions ;
  - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ;

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **3. Équipements et réseaux**
  - Voirie, accès et stationnement ;
  - Conditions de desserte par les réseaux.

# ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ANNEXES

**Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites et graphiques du règlement.** Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

**Les annexes du PLUi** contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des **servitudes d'utilité publique** ainsi que des textes et **plans issus de législations spécifiques** indépendamment des dispositions du PLUi affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

## LE RÈGLEMENT DANS LES GRANDES LIGNES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- les emplacements réservés ;
- les marges de recul ;
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les protections environnementales au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : ruisseaux, cours d'eau, fossés, arbres isolés protégés, talus, haies et alignements d'arbres protégés, espaces verts, etc. ;
- les protections patrimoniales au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme : bâtiments et petit patrimoine tels que des fontaines, lavoirs, croix, etc. ;



- les zones humides et les secteurs concernés par des risques ;
- les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées ;
- les périmètres et linéaires de protection du commerce (article L151-16 du Code de l'urbanisme) ;
- le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public, au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

Le présent document "règlement écrit" est constitué :

- de dispositions générales, qui concernent toutes les zones du PLUi ;
- de dispositions spécifiques aux zones.
- D'annexes : liste des essences locales pour les haies et plantations, nuanciers...

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en **zones urbaines (U)**, à **urbaniser (AU)**, **agricoles (A)** et **naturelles et forestières (N)**. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des **indices en lettre majuscule** (ex : U). Elles sont précisées en secteur pour les zones A et N (ex : Nfo, Al, ...) et dans certains cas divisés en sous-secteurs indicés en **lettre minuscule, complété dans certains cas par un chiffre** (ex : Ng1).

### Les zones urbaines (U)

ARTICLE R. 151-18 DU CODE DE L'URBANISME :

*Peuvent être classés en zone urbaine, **les secteurs déjà urbanisés** et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.*

### Les zones à urbaniser (AU)

ARTICLE R. 151-20 DU CODE DE L'URBANISME :

*Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont **des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation**.*

*Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement*



existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

## Les zones agricoles (A)

### ARTICLE R. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Certains secteurs, équipés ou non, ont la possibilité d'être classés **en zones agricoles** afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole.

## Les zones naturelles et forestières (N)

### ARTICLE R.151-24 DU CODE DE L'URBANISME :

Peuvent être classés **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En ce qui concerne les constructions, le Code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont

les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Elles sont encadrées par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29 les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

### Exploitation agricole et forestière

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE" prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- **La sous-destination "exploitation agricole"** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **La sous-destination "exploitation forestière"** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois (issu de l'exploitation), des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Habitation

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "HABITATION" prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **La sous-destination "logement"** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **La sous-destination "hébergement"** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Commerce et activité de service

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE" prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- **La sous-destination "artisanat et commerce de détail"** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **La sous-destination "restauration"** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **La sous-destination "commerce de gros"** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination "hôtels"** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **La sous-destination "autres hébergements touristiques"** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **La sous-destination "cinéma"** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Equipements d'intérêt collectif et services publics

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS" prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"** recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination "salles d'art et de spectacles"** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination "équipements sportifs"** recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination "autres équipements recevant du public"** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE" prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition et cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **La sous-destination "industrie"** recouvre les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination "entrepôt"** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **La sous-destination "bureau"** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **La sous-destination "centre de congrès et d'exposition"** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne"** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## LEXIQUE

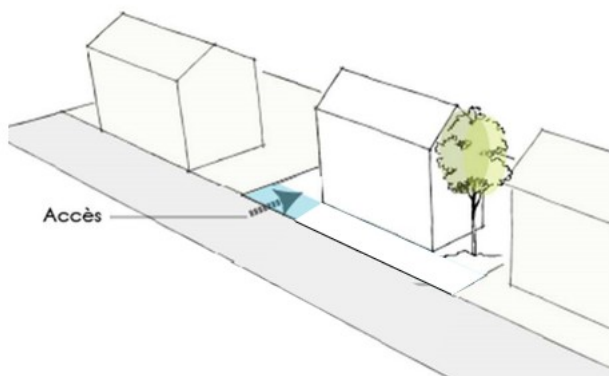
### Les définitions du lexique doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques

Mot avec \* : Définitions issues du lexique national de l'urbanisme prévu à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme.

#### A

**Abris (pour animaux) :** Construction destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement des zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions. Les agriculteurs et les particuliers peuvent être à l'origine de la réalisation de ces abris.

**Accès :** l'accès correspond à un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur le fonds voisin reliant la construction à une voie de desserte publique ou privée.



**Acrotère :** élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords.

**Affouillement :** creusement de terrain par extraction de terre.

**Alignement :** détermination de l'implantation des constructions ou aménagements par rapport aux voies et emprises publiques. L'article 2.1 du PLUi précise si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine. L'alignement concerne l'ensemble de la ou des façades donnant sur rue.

**Aménagement :** action d'aménager une construction ou un espace, public ou privé : un parc public, une voie de circulation, un cheminement, etc.

**Annexe\* :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un

éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale et sans en constituer la pièce de vie. Une piscine est une annexe, dont la continuité, dans le cadre de l'application de la loi Littoral pour les communes concernées, peut être assurée par une margelle ou une terrasse.

**Arbre de haute tige :** Arbre qui, à pleine maturité, présente un tronc d'au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui présente des premières tiges à 2m de hauteur minimum.

**Arbre de moyenne tige :** Arbre qui, à pleine maturité, présente des premières tiges à 1m de hauteur minimum.

**Attique :** Etage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur.

## B

**Bâtiment\* :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Berge de cours d'eau :** bande de terre aménagée ou entièrement artificielle en contact avec l'eau du cours d'eau ou bordant ce dernier et constituant un espace transitoire entre le milieu terrestre et aquatique.

## C

**Carport :** Construction pour véhicules composé d'une toiture, et restant ouvert sur au moins 2 cotés.

**Changement de destination d'une construction :** Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le Code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme).

**Claire-voie :** Un dispositif pouvant constituer l'ensemble ou une partie d'une clôture. Un dispositif à claire-voie doit laisser passer la vue et présenter des vides, des jours répartis équitablement et de manière équivalente (pleins et vides de mêmes proportions) sur l'ensemble de sa hauteur et de sa longueur.

**Clôture :** C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (par exemple article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et L.372-1 du Code de l'environnement). La hauteur des clôtures s'apprécie par rapport au niveau en tous points du terrain naturel existant avant travaux à la date du dépôt de la demande.

**Coefficient d'emprise au sol :** le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité d'occupation du sol sur un espace donné. Le calcul de ce coefficient est obtenu en divisant l'emprise au sol occupée par l'ensemble des



constructions par la taille de l'unité foncière comprenant cet ensemble de constructions au prorata de la zone.

**Coefficient de biotope par surface :** le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière. Le coefficient de biotope est réglementé et défini au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état de la surface éco-aménageable à maintenir pour chaque espace.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables, sans végétation, qui par nature ou par traitement n'est pas perméable, ne se laisse pas pénétrer, imprégner par l'eau ou par un fluide (surface bitumée ou bétonnée par exemple) : 0.
- Surfaces semi-perméables, avec ou sans végétation, qui n'est pas totalement perméable, c'est-à-dire qui est une séparation avec le milieu naturel tout en laissant passer l'eau (pavés, dallage et béton drainant par exemple) : 0,5.
- Surfaces de terre sur toiture ou toits plats (épaisseur supérieure ou égale à 0,15m) : 0,5.
- Espaces plantés sur dalle sans corrélation en pleine terre (épaisseur supérieur ou égale à 0,80m) : 0,8.
- Espaces plantés de pleine terre (continuité avec la terre naturelle) : 1.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination.

Sur le territoire communal de Saint-Brieuc uniquement, le coefficient de biotope par surface est complété d'un niveau minimum de pleine-terre à atteindre et qui s'impose à toutes les unités foncières supérieures à 200m<sup>2</sup> de la façon suivante :

- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 20 %, il doit comporter au minimum 40 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 30 %, il doit comporter au minimum 60 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 40 %, il doit comporter au minimum 60 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 50 %, il doit comporter 100 % de pleine terre ;
- Lorsque le coefficient de biotope est réglementé à 70 %, il doit comporter 100 % de pleine terre.

**Exemple d'application pour obtenir le coefficient de biotope d'un projet :**

- **Etape 1 : calcul de la surface éco-aménageable** (type de surface projet\*coefficient de valeur écologique)
- **Etape 2 : calcul de la surface totale éco-aménageable** (addition des surfaces éco-aménageable)
- **Etape 3 : calcul du taux de CBS** (surface totale éco-aménageable/ surface totale unité foncière)

**Coefficient d'imperméabilisation :** le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

**Coefficient de pleine terre :** le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface totale considérée.

**Cœur d'îlot :** le cœur d'îlot correspond à la partie centrale d'un ensemble de construction. Un cœur d'îlot peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

**Construction\* :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante\* :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

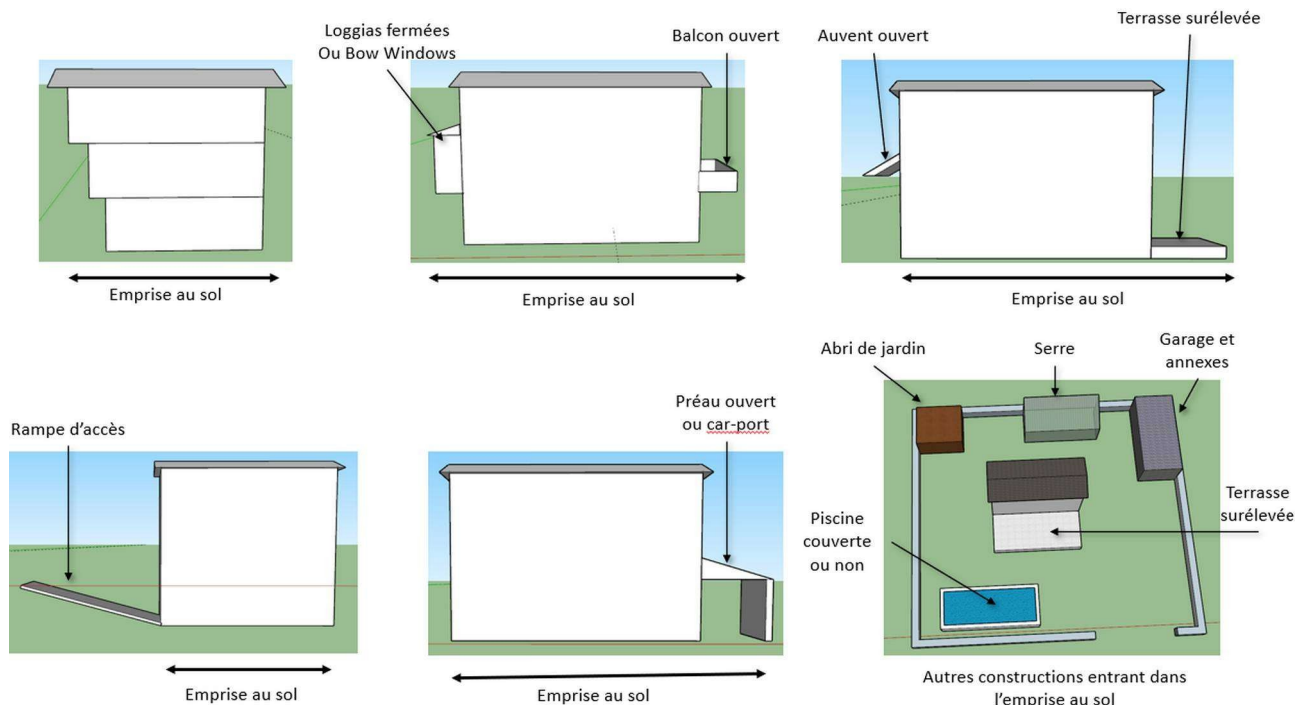
**Coupe et abattage :** La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux. L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre). En Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

## D

**Défrichement :** Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière. En Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

## E

**Emprise au sol\* :** L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements et les niveaux totalement enterrés d'une construction. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol ainsi que les terrasses surélevées par rapport au terrain.



**Emprise publique :** L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Espace de pleine terre :** Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et non artificialisées.

**Espace libre :** Les espaces libres correspondent à l'ensemble des surfaces non bâties, mais qui peuvent être imperméabilisés.

**Excavation :** L'excavation désigne l'action exécutée par l'homme de creuser un terrain, un sol et son résultat.

**Exhaussement :** L'exhaussement correspond à l'action permettant d'augmenter la hauteur d'un espace. Par exemple l'exhaussement d'un sol consiste à augmenter le niveau naturel d'un terrain.

**Extension\* :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique (accès direct) et fonctionnel avec la construction existante.

## F

**Façade\* :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux tels, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade principale :** La façade principale d'un bâtiment désigne la façade d'un bâtiment ou d'une construction qui donne sur l'espace public (« façade sur rue ») ou

peut-être vue d'une seule fois depuis l'espace public. Lorsque plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, l'appréciation de la façade principale se fait par rapport à la façade où s'effectue l'accès principal au terrain que cet accès soit piétons ou véhicule.

**Faîtage** : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

## G

**Gabarit\*** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

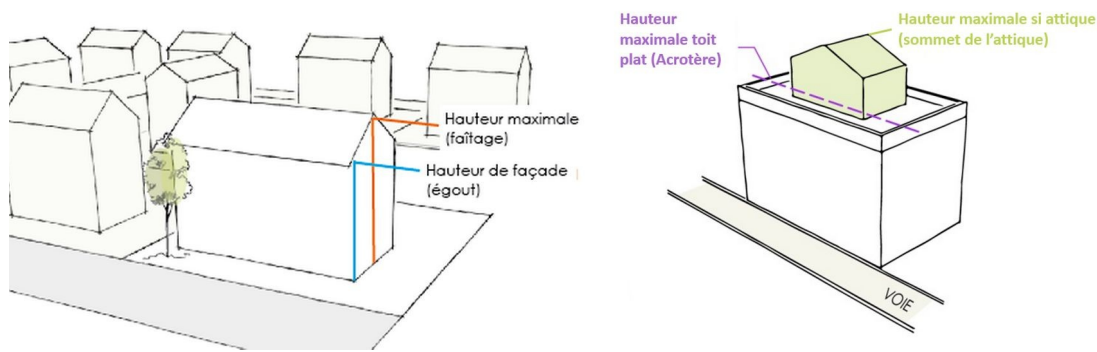
**Garage automobile (ou atelier de réparation automobile)** : entreprise effectuant l'entretien courant et la réparation des véhicules automobiles, principalement la mécanique et la carrosserie, associé souvent avec la vente de carburant et de véhicules neufs ou d'occasion (codes NAF : 4520A, 4520B, 4040Z).

## H

**Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du code de l'urbanisme).

**Haie** : une haie est définie comme une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat sur talus ou sur creux, avec présence d'arbustes et/ou d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

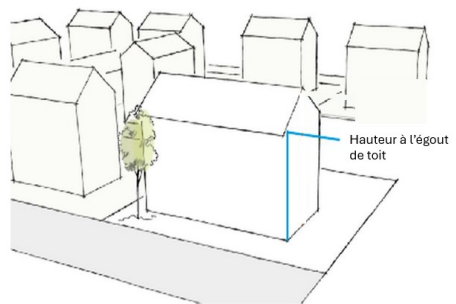
**Hauteur\*** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau en tous points du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures plates ou sommet de l'attique quand elle existe. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf lorsque les dispositions du règlement écrit en disposent autrement.



Exemple d'une construction avec toit en pente

Exemple d'une construction à toit plat avec ou sans attique

**Hauteur à l'égout de toit** : il s'agit de la hauteur mesurée à partir du niveau du sol existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande, jusqu'à la base de la toiture. Si la toiture est plate ou en pente, l'égout de toit correspond au point le plus haut de la façade.



## I

**ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement)** : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

**Ilot** : Un îlot est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues.

**Implantation** : Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites du terrain. Les débords de toiture ou de construction qui ne sont pas soutenus par des poteaux ne sont pas compris dans la définition d'implantation.

**Impluvium** : En hydrologie, l'impluvium correspond à la surface de collecte des eaux pluviales par ruissellement ou infiltration (Synonyme : bassin d'apport, bassin versant).

**Infrastructure** : Ensemble des ouvrages constituant la fondation et l'implantation sur le sol d'une construction ou d'un ensemble d'installations (par exemple routes, voies ferrées, aéroports).

**Installation technique** : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

## L

**Limite séparative\*** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Limite donnant sur la façade principale** : il s'agit de la limite parcellaire directement opposée à la façade principale de la construction.

**Local accessoire\*** : Un local est dit accessoire quand il est localisé sur la même unité foncière que la construction principale et que soit il fait partie intégrante de cette construction, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Logement de fonction** : un logement de fonction est une construction constituant l'habitation d'un professionnel et permettant de répondre à un besoin de présence permanente à proximité de son lieu de travail.

**Logement locatif social** : un logement locatif social est un logement construit avec l'aide de l'Etat et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précise. L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation précise la liste des locatifs sociaux.

## M

**Marge de recul** : La marge de recul est une distance séparant une construction ou un premier rideau de constructions de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

**Meneau** : Un meneau est un élément structural vertical en pierre de taille, bois ou fer qui divise la baie d'une fenêtre ou d'une porte. L'objectif principal du meneau est d'être un soutien structurel à un arc ou linteau au-dessus de cette ouverture.

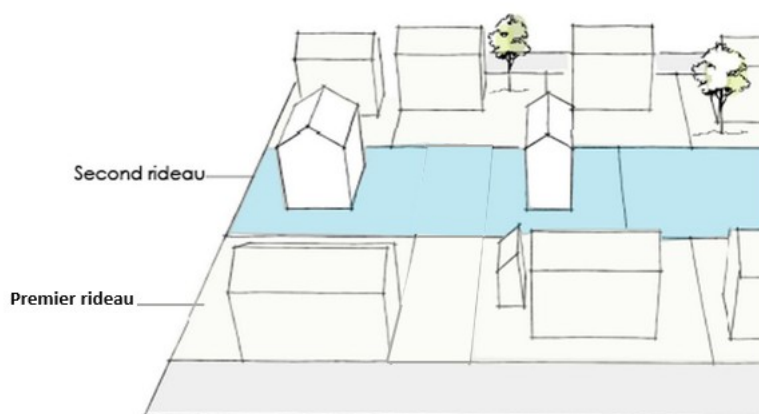
## O



**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération ayant pour objet ou pour effet d'aménager plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quand elles existent. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone AU ou d'une OAP. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être successivement autorisées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone défini dans l'OAP.

## P

**Premier rideau** : Les constructions de premier rideau correspondent aux constructions les plus en avant par rapport à la voie. Le premier rideau constitue le front bâti le plus proche de la voie.



## R

**Recul** : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans les reculs réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul dès lors qu'elles représentent une profondeur de moins de 1,50m.

**Réhabilitation** : Ensemble des opérations effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Contrairement à la rénovation, la réhabilitation consiste à rénover sans détruire. Elle suppose également le respect du caractère architectural de(s) bâtiment(s) concerné(s).

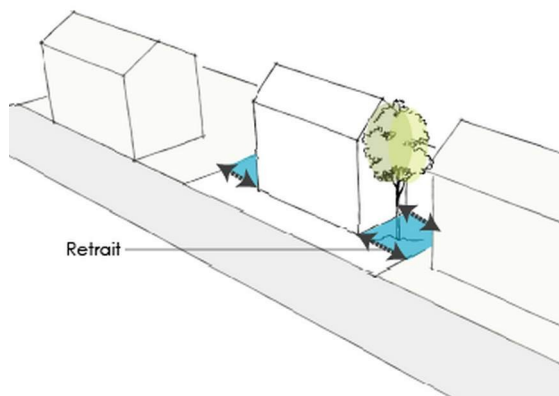
**Rénovation** : Ensemble des opérations effectuées en vue de rendre un site apte à un usage donné. Contrairement à la réhabilitation, la rénovation se fait par démolition partielle ou totale de la construction de base.

**Résidence mobile de loisirs (RML)** : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation



temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-33 du code de l'urbanisme).

**Retrait :** Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul dès lors qu'elles représentent une profondeur de moins de 1,50m.

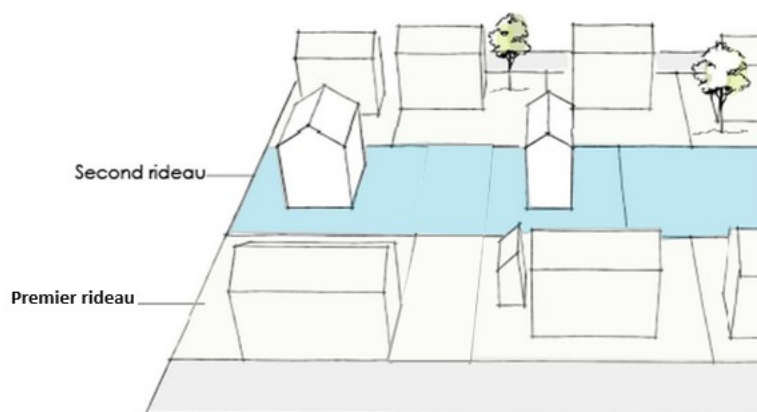


**Ruine :** La ruine est un bâtiment qui, à raison de son niveau de dégradation, a perdu son caractère utilisable. Un bâtiment est ainsi qualifié de ruine s'il a perdu une partie de ses fondations ou de ses éléments de structure tels que les murs porteurs, la charpente et la toiture.

## S

**Saillie :** Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

**Second rideau :** Les constructions de second rideau correspondent aux constructions situées à l'arrière des constructions de premier rideau.



**Soubassement** : partie inférieure des murs d'une construction reposant sur les fondations d'un édifice ou d'une clôture

**Soutènement** : un mur de soutènement ou ouvrage de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de créer un dénivelé entre des terres

**Superstructure** : Partie de construction élevée au-dessus de la construction principale.

**Surélévation** : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface de plancher sans modifier l'emprise au sol.

**Surface de Plancher** : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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."

**STECAL** : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones agricole (A) et naturelle (N) des PLU et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent

être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du Code de l'urbanisme).

## T

**Talus :** Le talus est défini par une levée de terre, associée le plus souvent à un fossé et délimitant généralement une parcelle. Le talus peut être planté ou nu.

**Technopôle :** secteur comprenant des activités de recherche et développement, de formation et d'innovation dans les domaines de production et santé animales, biotechnologies, sécurité alimentaire, nutrition et environnement.

**Terrain naturel :** Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux, affouillements ou exhaussements du sol.

**Terrasse :** Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation par rapport au terrain naturel ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

**Toiture :** C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction. Un toit plat est une toiture d'une pente inférieure à 5 % (environ 2,8°) et une toiture à faible pente est une toiture présentant une pente inférieure à 15 % (environ 27°).

## U

**Unité commerciale :** La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.).

**Unité foncière :** Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## V

**Voie\* :** La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Elle peut être publique ou privée. Différentes typologies peuvent la caractériser selon ses fonctions (voies piétonne, cycliste, route, cheminement piétons urbains, ...). Les chemins d'exploitation et chemins de randonnée n'étant généralement pas ouverts à circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments, et d'appliquer la règle de l'article volumétrie et implantation des constructions.

**Volume principal :** Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui doit présenter le fait le plus haut et/ou la surface la plus importante.

**Volume secondaire** : Le volume secondaire d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, est contigu au volume principal et présente un faîte moins haut et/ou une surface la moins importante. Il doit présenter un lien physique (accès direct) et fonctionnel avec le volume principal.

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

## CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

## PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 disposant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE.) et le règlement sanitaire départemental (RSD.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du Code rural).
- Les articles L.341-1 et suivants du Code forestier disposant que la destruction

de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

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

**La loi Littoral s'applique sur les communes de Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, Languieux, Plérin, Pordic (en dehors de la partie de Tréméloir), Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux Tréveneuc et Yffiniac. En sus des dispositions du PLUi, les autorisations d'urbanisme doivent respecter les dispositions de la loi Littoral (articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme) en tenant compte des dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc.**

## **AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

### **Rappel du code de l'urbanisme sur les affouillements et exhaussements du sol**

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- Ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme ;
- Ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Doivent par ailleurs respecter les préoccupations environnementales définies aux articles L. 110-1 à L. 110-7 du code de l'environnement.

Selon leur importance et leur localisation, les affouillement ou exhaussement du sol sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation d'urbanisme.

Ces travaux relèvent en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- **Déclaration préalable** : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m<sup>2</sup>. (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- **Permis d'aménager** : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme).
- **Permis d'aménager** : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (voir : article R. 421-20).

NB. Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux

règles existantes du lieu, par exemple un règlement de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

### Permis de démolir et clôtures

En application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme, **conformément à la délibération du Conseil d'agglomération en date du 26/06/2025.**

### Rappel du code de l'urbanisme sur la reconstruction et la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en dispose autrement. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion. Le présent PLUi ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu de la division, notamment ceux sur lesquels un reliquat bâti existe, excepté dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division pour lesquels les règles s'apprécient à l'ensemble du projet.



# ADAPTATIONS MINEURES

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUI

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :

### A. Informations relatives à la protection de l'environnement

#### 1. Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

Les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

#### 2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

##### Les boisements protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code

de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.

### Les haies, alignements d'arbres et talus protégés, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie, alignements d'arbres et talus, identifiés au plan de zonage doit faire l'objet du principe ""d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie, alignements d'arbres et du talus quand ils existent.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie alignements d'arbres et talus, repérés au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme**. Les travaux d'entretien courant de la haie, alignements d'arbres et talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).

### **Mesures compensatoires**

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, l'arrachage d'une haie devra faire l'objet d'une mesure compensatoire de replantation :

- Dans des proportions identiques à celle arrachée : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;

- Avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée
- Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur inférieure à 10 mètres pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité.

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

### Les espaces paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces paysagers en milieu urbain identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de toutes constructions pouvant nuire à leur nature. Ces espaces sont des espaces de respiration ayant vocation à maintenir des coupures au sein des zones urbanisées. Seuls des constructions d'annexes ou installations ponctuelles et de petite envergure (abris de jardin, terrasse, ...) peuvent être admis au sein de ces espaces paysagers, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

Tout abattage d'un arbre présent au sein des espaces paysagers en milieu urbain doit être justifié (état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes, ...) et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### Les arbres à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du code de l'Urbanisme.

### 3. Les zones humides recensées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides ont fait l'objet d'inventaires communaux validés ou en cours de validation par chaque commune. Elles sont identifiées au plan de zonage et doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier. Le territoire est couvert par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2014, le SAGE du Bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 02 juillet 2015, le SAGE Argoat Trégor Goëlo approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2017 et le SAGE Blavet approuvé par arrêté préfectoral le 15 avril 2014.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

La liste des communes et le ou les SAGE qui la couvre(nt) figurent dans le tableau suivant :

Commune	SAGE
BINIC-ETABLES-SUR-MER	Baie de Saint-Brieuc
HILLION	Baie de Saint-Brieuc
LA HARMOYE	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
LA MEAUGON	Baie de Saint-Brieuc
LANFAINS	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
LANGUEUX	Baie de Saint-Brieuc
LANTIC	Argoat-Trégor-Goëlo, Blavet et Baie de Saint-Brieuc
LE BODEO	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
LE FOEIL	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc
LE LESLAY	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc
LE VIEUX BOURG	Argoat-Trégor-Goëlo, Blavet et Baie de Saint-Brieuc
PLAINE-HAUTE	Baie de Saint-Brieuc
PLAINTEL	Baie de Saint-Brieuc
PLEDRAN	Baie de Saint-Brieuc
PLERIN	Baie de Saint-Brieuc
PLOEUC-L'HERMITAGE	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
PLOUFRAGAN	Baie de Saint-Brieuc
PLOURHAN	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc
PORDIC	Baie de Saint-Brieuc
QUINTIN	Baie de Saint-Brieuc
SAINT-BIHY	Baie de Saint-Brieuc
SAINT-BRANDAN	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
SAINT-BRIEUC	Baie de Saint-Brieuc
SAINT-CARREUC	Vilaine et Baie de Saint-Brieuc
SAINT-DONAN	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc
SAINT-GILDAS	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc

SAINT-JULIEN	Baie de Saint-Brieuc
SAINT-QUAY-POR-TRIEUX	Baie de Saint-Brieuc
TREGUEUX	Baie de Saint-Brieuc
TREMUSON	Baie de Saint-Brieuc
TREVENEUC	Argoat-Trégor-Goëlo et Baie de Saint-Brieuc
YFFINIAC	Baie de Saint-Brieuc

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention sur un terrain par exemple).

La destruction de zone humide, dès le premier mètre carré, est interdite sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Tout porteur de projet doit s'assurer que l'inventaire des zones humides inscrit aux documents graphiques est conforme à la réalité et devra montrer que son projet n'a pas d'impact sur les zones humides cartographiées ou non.

#### Mesures compensatoires :

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

Dans le cadre de projet impactant les zones humides et autorisés par les dispositions des différents SAGE, des mesures compensatoires devront être réalisées.

Les mesures compensatoires s'appliquent selon la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et les dispositions des SAGE en vigueur.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternatives avérées, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

#### Bande de recul de 10m autour des zones humides

Les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, et leurs annexes sont interdites dans une bande de 10 mètres calculée à partir des limites des zones humides identifiées aux documents graphiques du règlement ou identifiées dans le cadre d'un inventaire complémentaire, réalisé conformément aux SAGE en vigueur. Seuls des installations ou aménagements légers sans fondations peuvent être admis dans cette emprise.

#### 4. Les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage d'eau

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

#### 5. Les marges de recul le long des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'inventaire des cours d'eau intégré aux documents graphiques du PLUi est celui validé par les SAGE et intégré dans l'inventaire départemental disponible sur le site des services de l'Etat. Les cours d'eau identifiés aux documents graphiques ne peuvent être considérés comme exhaustifs et l'ensemble des cours d'eau doivent être protégés.

Les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, et leurs annexes sont interdites dans une bande de 10 mètres calculée à partir des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques du règlement ou identifiés sur le site des services de l'Etat.

Seuls des installations ou aménagements légers sans fondations peuvent être admis dans cette emprise.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;

- Aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques ;
- Aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- Aux reconstructions après sinistre, le recul devant, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires existantes ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

## **B. Informations relatives aux mobilités**

### **1. Les sentiers et cheminements doux à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme**

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

## **C. Informations relatives au patrimoine**

### **1. Le patrimoine protégé, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

#### **Le petit patrimoine protégé, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En cas de modification de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

#### **Le patrimoine bâti protégé, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les bâtiments remarquables sont repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Sur ces bâtiments, les travaux réalisés ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale de l'élément bâti et sa typologie ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes, notamment pour respecter les caractéristiques de la construction d'origine.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son époque.



- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les rénovations, réhabilitations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, son époque et des principes constructifs, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Les extensions devront tenir compte du caractère originel du bâtiment et ne pourront pas être réalisées en façade principale.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale sur la façade et devront, idéalement, ne pas être visibles depuis l'espace public.

Des démolitions partielles ou totales de ces bâtiments identifiés sont soumises à permis de démolir. Elles peuvent être autorisées dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- si ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- si ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;
- ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques ou à la production d'énergie peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Les dispositifs techniques (pompes à chaleur, cuves...) devront être positionnées à l'arrière du bâtiment de façon à ne pas être visibles depuis l'espace publics

## **2. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques**

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

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

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du Code du patrimoine,
- Article R 111-4 du Code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du Code de l'environnement,

- Article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites ""zones de présomption de prescription archéologique" – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : DRAC Bretagne 6 Rue du Chapitre, 35 000 Rennes.

## **D. Informations relatives aux destinations des bâtiments**

### **1. Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone Agricoles et Naturelles, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme**

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux ou permis de construire en fonction de la nature et de l'ampleur des travaux). Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole (zone A du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Par ailleurs, l'article L111-3 du code rural, relatif à la règle de réciprocité, pourra s'imposer, le cas échéant, pour toute demande de changement de destination.

En cas de travaux, le caractère patrimonial doit être préservé ainsi que les modes constructifs d'origine.

### **2. Les périmètres de diversité commerciale, à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « périmètre de diversité commerciale ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur

voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

## **E. Informations relatives à des secteurs de projet**

### **1. Les emplacements réservés, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme**

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

### **2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « densification » au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme**

Certains secteurs, délimités sur le plan de zonage, sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « densification ». Les projets dans ces secteurs doivent être compatibles avec les dispositions de cette OAP « densification ».

### **4. Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme**

Au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Au sein du « Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global », seuls sont admis les changements de destinations (en lien avec les destinations admises au sein de la zone concernée) et les extensions limitées des bâtiments existants à hauteur de 30 % de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi. Cette règle est appliquée pour 5 ans à partir de la date d'approbation du PLUi.

## **F. Informations relatives à l'application de la loi Littoral**

Les informations détaillées ci-dessous ne concernent que les communes soumises à l'application de la loi Littoral à savoir les communes de Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, Languieux, Plérin, Pordic (en dehors de la partie de Tréméloir), Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux Tréveneuc et Yffiniac.

### **1. Les espaces proches du rivage, définis au titre de la loi Littoral**

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

Les zones urbaines et à urbaniser localisées en espaces proches du rivage admettent des hauteurs maximales de construction moins importantes.

Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées (30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi) des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone.

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

### **2. La bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral**

La bande des 100 mètres est calculée depuis la limite haute du rivage. Au regard des évolutions potentielles de la limite haute du rivage, la bande des 100 mètres ne figure pas sur les plans de zonage. Au sein de la bande des 100 mètres et en dehors des éléments cités à l'article L 121-17 du Code de l'urbanisme, un principe d'inconstructibilité doit être respecté ; les nouvelles constructions, extensions de bâtis existants et changements de destination ne sont pas admis.

# PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

## A. Les Secteurs soumis à des risques naturels

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

### 1. Le risque inondation

#### Le PPRL-i de la baie de Saint-Brieuc

Les communes de Hillion, La Méaugon, Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trémuson et Yffiniac sont concernées par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRL-i) de la baie de Saint-Brieuc approuvé le 28 décembre 2016. Le PPRL-i est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi est obligatoire. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi.

L'ensemble des données relatives au PPRL-i de la baie de Saint-Brieuc sont à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi.

#### Les Atlas des Zones Inondables (AZI) et les zones d'expansion des crues (hors zones concernée par les dispositions du PPRL-i)

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est situé sur le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les atlas des zones inondables (AZI) ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de l'Ic, du Gouëssant et du Gouët.

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

- Constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des

occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;

- Extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 – A et 1 – N ;
- Ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- Activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- Constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

### Le risque inondation par submersion marine (hors zones concernée par les dispositions du PPRL-i)

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones doit être strictement limité et encadré pour ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les communes suivantes sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine : Binic-Étables sur mer, Hillion, Langueux, Plérin, Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux, et Yffiniac. A noter que pour les communes de Hillion, Langueux, Plérin, Saint-Brieuc et Yffiniac ce risque est pris en compte au travers du PPRL-i présenté précédemment.

La cartographie du risque, élaborée par les services de l'Etat et reportée en annexe du PLUi, définit les zones d'aléas suivant leur situation par rapport au Niveau Marin de Référence (NMR = 7,80 m IGN 69) :

- Les zones d'aléa fort : zones situées à plus de 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa moyen : zones situées entre 0 et 1 m sous le NMR ;
- Les zones d'aléa lié au changement climatique : zones situées entre 0 et 0,4 m au-dessus du NMR.

Une quatrième zone a été délimitée : la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection qui est une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

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

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

documents graphiques.

Les règles suivantes s'appliquent selon le niveau d'aléa :

Dans les zones d'aléa fort et les zones de dissipation de l'énergie, est interdit tout projet conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées.

- **Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :**
  - Les sous-sols et parkings souterrains ;
  - Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers...) ;
  - Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.
- **Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :**
  - Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;
  - Les projets infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
  - Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;
  - Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
  - Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai ;
  - L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. L'extension ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que le premier niveau de plancher de l'extension se situe à la cote NMR + 0,20 m.

**Dans les zones d'aléa moyen,** peuvent être autorisées les constructions nouvelles et extensions sous réserve qu'elles soient sur pilotis. Le premier niveau de plancher devra se situer à la cote NMR + 0,20 m. Aucun obstacle ne devra perturber le libre écoulement des eaux.

**Dans les zones d'aléa "lié au changement climatique",** il est conseillé de placer le premier niveau de plancher à la cote NMR + 0,40 m, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique.

## 2. Le risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du



sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme, ...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement, ...).

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

### Au titre du risque sismique

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

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

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

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

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

Les communes suivantes sont concernées par un aléa moyen :

BINIC-ETABLES-SUR-MER	PLOUFRAGAN
HILLION	PORDIC
LA MEAUGON	SAINT-BRANDAN
LANFAINS	SAINT-BRIEUC
LANGUEUX	SAINT-CARREUC
LE FOEIL	SAINT-DONAN
LE LESLAY	SAINT-GILDAS
PLAINE-HAUTE	SAINT-JULIEN
PLAINTEL	TREGUEUX
PLEDRAN	TREMUSON
PLERIN	TREVEVEUC
PLOEUC-L'HERMITAGE	YFFINIAC

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

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

La base de données BDCavités recense les cavités naturelles, cavités anthropiques et les phénomènes associés. Les cavités minières ne sont pas traitées, car elles impliquent généralement des profondeurs et des extensions différentes. De plus, les mines faisant l'objet du Code minier, la réglementation qui les régit n'est pas la même que pour les autres types de cavités. Les communes suivantes sont concernées : Binic-Etables-sur-mer, Hillion, Le Bodéo, Le Foeil, Plérin, Ploufragan, Pordic, Saint-Brieuc, Saint-Donan, Saint-Quay-Portrieux et Yffiniac.

Un Plan de Prévention des Risques des risques miniers (aléas "mouvement de terrain") (PPRM) a été approuvé par arrêté préfectoral le 6 octobre 2021. Il concerne les communes de Plérin et Trémuson pour le territoire de St-Brieuc Armor Agglomération. Le PPRM est une servitude d'utilité publique dont l'intégration au PLUi est obligatoire, ses dispositions réglementaires s'imposent à celles du PLUi.

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

Selon l'inventaire départemental des mouvements de terrain du BRGM daté du janvier 2013, les 11 communes suivantes sont impactées par des éboulements/chutes de blocs, coulée, effondrements érosion de berges et des glissements : Binic-Etables-sur-mer, Le Bodéo, Le Foeil, Le Vieux-Bourg, Plérin, Ploufragan, Pordic, Saint-Brieuc, Saint-Donan, Saint-Quay-Portrieux et Tréveneuc.

### 3. Le risque littoral (à titre d'information)

L'étude "érosion-évaluation du risque" du CNRS datant de 2004 a permis de localiser et hiérarchiser les zones exposées à un risque. Les huit communes suivantes sont concernées : Binic-Étables sur mer, Hillion, Langueux, Plérin, Pordic, Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux et Yffiniac.

### 4. Le risque feu de forêt

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arbores (partie haute) est détruite. Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car les effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt et les travaux agricoles réalisés à proximité des zones boisées.

Le bois de Plédran et la forêt de Lorge et la Perche à Plœuc-l'Hermitage sont des zones représentant des enjeux touristiques, humains et économiques importants. Les enjeux concernent principalement l'environnement des bourgs.

## B. Les Secteurs soumis à des risques technologiques

### 1. Le risque industriel

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les

riverains, les biens et l'environnement.

Les communes indiquées ci-dessous sont concernées par les établissements sujets à des risques industriels :

- Saint-Brandan : société SOCAVOL - réfrigération à l'ammoniac
- Yffiniac : société Yffiniac Industrie - réfrigération à l'ammoniac
- Saint-Brieuc : déchargement et stockage d'ammonitrates au port du Légué et société STEF - réfrigération à l'ammoniac
- Plérin : déchargement et stockage d'ammonitrates au port du Légué côté Saint-Brieuc

## 2. Le risque lié aux transports de matières dangereuses

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

Sont concernés :

- **Lié aux axes routiers** : N12
- **Lié au réseau ferré** : ligne ferroviaire Paris-Brest
- **Lié aux canalisations de gaz** : les communes suivantes sont concernées par la présence de plusieurs ouvrages de gaz naturel haute pression : La Méaugon, Ploufragan, Saint-Donan, Plédran, Trégueux, Yffiniac.

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

- **Zones de dangers très graves (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :**
  - Pas d'ERP de plus de 100 personnes ;
  - Pas d'immeuble de grande hauteur ;
  - Pas d'installation nucléaire de base.
- **Zone de dangers graves (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :**
  - Les ERP de 1er et 3e catégorie (<300 personnes),
  - Les immeubles de grande hauteur,
  - Les installations nucléaires de base
  - Nécessitent une analyse de la compatibilité de manière obligatoire,

conformément aux articles L555-16 et R555-30 du Code de l'environnement

- **Zone de dangers significatifs (circulaire 2006-55 ou BSEI n° 06-254) :**
  - Consultation de GRT Gaz pour tout projet d'urbanisme

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

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

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

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

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

Les communes suivantes sont concernées par ce risque :

- Barrage Saint-Barthélémy, classement A : communes de La Méaugon, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc et Trémuson ;
- Barrage Pont Rolland, classement B : communes de Hillion
- Barrage Douvenant, classement C : communes de Langueux et Saint-Brieuc
- Barrage de la Grande Isle, classement C : commune de Saint-Bihy

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

Les digues de protection contre la mer ont été recensées en 2013 par la DDTM et classées selon le décret de 2007 :

- la digue des Rosaires sur la commune de Plérin est classée en C le 11 juin 2013 selon le décret de 2007. Dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, ce système d'endiguement a été repris par l'EPCI pour être classé C selon le décret de 2015.
- La digue de Pissoison sur la commune de Hillion, (non classée précédemment) classée en C selon le décret de 2015.
- la digue des Grèves et Coquinet sur les communes de Langueux, Yffiniac et

Hillion (non classée précédemment) est classée en C selon le décret de 2015

Ces systèmes d'endiguement ont été sélectionnés par l'EPCI selon le décret n°2015-526 du 12 mai 2015.

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

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

Des mesures effectuées sur tout le territoire avec en moyenne 101 à 150 becquerels par mètre cube a classé le département des Côtes-d'Armor en zone prioritaire. Toutes les communes sont donc concernées par le risque radon.

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

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

## **D. Les Secteurs soumis à des nuisances**

### **1. Les sites et sols pollués**

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

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

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

Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise

en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

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

## **2. Le rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension**

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

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est concerné par des ouvrages à haute et très haute tension :

Commune	Description
Le Bodéo	- liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute
Le Foeil	- liaison 225 kV n°1 Brennilis – Plaine Haute – Rospez - liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute - liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Rospez - liaison 63 kV n°1 Lanfains – Tréguen
La Harmoye	- liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute - liaison 63 kV Lanfains – Saint Nicolas du Pélem
Hillion	- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Lamballe – Pont-Roland
Lanfains	- liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute - liaison 63 kV Lanfains – Saint Nicolas du Pélem - liaison 63 kV n°1 Lanfains – Tréguen - liaison 63 kV n°1 Lanfains – Mur de Bretagne - poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV Lanfains
Lantic	- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan - liaison 63 kV Plourhan - Tréguen
La Méaugon	- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Tréguen - liaison n°1 St Agathon - Tréguen
Plaine-Haute	- liaison 225 kV n°1 Brennilis – Plaine Haute – Rospez - liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute - liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Rospez - liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Tréguen - liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Tréguen - liaison 400 kV n°1 Domloup - Plaine Haute - liaison 63 kV n°1 Lanfains – Tréguen

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Brennilis - Trégueux</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 400 kV Plaine Haute</li> </ul>
Plaintel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 400 kV n°1 Domloup - Plaine Haute</li> </ul>
Plédran	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 400 kV n°1 Domloup - Plaine Haute</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Lamballe – Pont-Roland</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Doberie - Le Gouray - Trégueux</li> </ul>
Plérin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- liaison n°1 St Agathon - Trégueux</li> </ul>
Ploufragan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Berno – Carpont – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Lanfains – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Saint-Brieuc</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plouvara – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Agathon – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Brieuc – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°2 Berno – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Brennilis - Trégueux</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV Ploufragan</li> </ul>
Plourhan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Paimpol – Plourhan</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV Plourhan</li> </ul>
Pordic	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Agathon – Trégueux</li> </ul>
Saint-Brandan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Mur de Bretagne – Plaine Haute</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 400 kV n°1 Domloup - Plaine Haute</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Lanfains – Trégueux</li> </ul>
Saint-Brieuc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Berno – Carpont – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Plourhan</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Saint-Brieuc</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Saint-Brieuc – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Berno – Saint-Brieuc</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV Carpont</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV St Brieuc</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV Berno</li> </ul>
Saint-Carreuc	- liaison 400 kV n°1 Domloup - Plaine Haute
Saint-Donan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Brennilis – Plaine Haute – Rospez</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Rospez</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plouvara – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Brennilis - Trégueux</li> </ul>
Saint-Julien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> </ul>
Trégueux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Doberie – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°2 Plaine Haute – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Berno – Carpont – Trégueux</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Lamballe – Pont-Roland</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Doberie - Le Gouray – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Lanfains – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Ploufragan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Plouvara – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Agathon – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Brieuc – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°2 Berno – Trégueux</li> <li>- liaison 225 kV n°1 Brennilis – Trégueux</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV La Croix Gibat</li> <li>- Poste de transformation d'énergie électrique, 225 kV Trégueux</li> </ul>
Trémuson	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 63 kV n°1 Plourhan – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 St Agathon – Trégueux</li> </ul>
Yffiniac	<ul style="list-style-type: none"> <li>- liaison 225 kV n°1 Doberie – Trégueux</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Lamballe – Pont-Roland</li> <li>- liaison 63kV n°1 la Croix Gibat – Trégueux</li> <li>- liaison 63 kV n°1 Doberie - Le Gouray – Trégueux</li> </ul>

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

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

RN 12, RD 1, 7, 10, 12, 27, 36, 45, 81, 222, 700, 712, 765, 786 et 790.

Infrastruc- ture	Commune(s) concer- née(s)	Caté- gorie	Largeur de la bande impactée (à partir de la bordure exté- rieure de la chaussée la plus proche)
D10	Trégueux	3	100 m
D10	Langueux, Trégueux, Yffiniac	4	30 m
D27	Plédran, Trégueux	3	100 m
D27	Plédran, Saint-Brieuc, Trégueux	4	30 m
D27	Plédran	5	10 m
D45	Ploufragan, Saint-Do- nan	3	100 m
D45	Ploufragan	4	30 m
D45A	Ploufragan	3	100 m
D6	Pordic	3	100 m
D700	Plaintel, Plédran, Saint-Julien, Saint-Brieuc, Tré- gueux	2	250 m
D700	Plaintel, Plédran, Plœuc-l'Hermitage, Saint-Brandan, Saint- Brieuc, Trégueux	3	100 m
D712	Ploufragan, Trégueux	2	250 m
D712	Langueux, ,Ploufra- gan, Saint-Brieuc, Tré- muson	3	100 m
D712	Langueux, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trému- son	4	30 m
D765	Yffiniac	3	100 m
D765	Yffiniac	4	30 m
D786	Plérin, Pordic	2	250 m
D786	Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, Plérin, Pordic	3	100 m
D786	Binic-Etables-sur-Mer, Hillion, Plérin, Saint-Quay- Portrieux	4	30 m
D790	Lanfains, Plaintel, Ploufragan, Quintin, Saint-Brandan	3	100 m
D790	Ploufragan	4	30 m
D81	Hillion, Yffiniac	3	100 m
D81	Yffiniac	4	30 m

<b>N12</b>	Hillion, Langueux, Plérin, Pordic, Trégueux, Yffiniac	1	300 m
<b>N12</b>	Langueux, Plérin, Pordic, Saint-Brieuc, Trégueux, Trémuson	2	250 m

#### **4. Les nuisances sonores liées à l'aérodrome de Saint-Brieuc**

Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Brieuc (PEB) est un instrument juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour de l'aérodrome, en limitant les droits à construire dans les zones de bruit pour éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome et en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées dans les zones de bruit. C'est un document opposable à toute personne publique ou privée.

Les communes de Pordic et Trémuson sur le territoire de St-Brieuc Armor Agglomération sont, pour partie, concernées par le PEB de l'aérodrome de Saint-Brieuc Armor, approuvé par arrêté préfectoral du 11 février 2008. Dans les zones concernées par le PEB les constructions, travaux ou ouvrages peuvent être interdits ou soumis à des dispositions particulières en fonction de leur destination et de la zone de bruit (zones A, B, C D variant selon l'intensité du bruit) dans lesquelles elles se situent.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Brieuc est annexé au PLUi.

# RÈGLES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

## A. La création de plans d'eau (disposition applicable sur le territoire du SAGE de la Baie de Saint-Brieuc)

Toute création de nouveaux plans d'eau d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> est interdite sur la totalité du territoire couvert par le SAGE de la Baie de Saint-Brieuc.

Cette règle ne concerne pas les bassins et lagunes alimentés par d'autres eaux que celle de nappes ou de cours d'eau, les retenues collinaires, les plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable et à l'hydroélectricité relevant de l'article 4-7 de la Directive Cadre sur l'Eau, les lagunes de traitement des eaux, les plans d'eau de remise en état des carrières, les réserves de substitution et les réserves incendie.

## B. La desserte par les voies publiques ou privées

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, le cas échéant en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès, en particulier pour les projets qui ne prévoieraient pas de zone de manœuvre suffisante pour les véhicules y stationnant qui permettrait d'assurer les mouvements entre le terrain et la voie uniquement en marche avant.

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Toute création ou modification d'accès nécessite une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de voirie.

## 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse, qu'elle soit publique ou privée et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour (et notamment les véhicules de secours et de répurgation).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Pour la commune de Saint-Brieuc, il convient également de se reporter au règlement de voirie disponible en annexe du présent règlement.

## C. Les restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

### 1. Accès interdits et limités

Le long des routes départementales suivantes les accès sont interdits :

- **RD n°6** : Commune de Pordic (de l'échangeur avec la RN12 vers le Nord) ;
- **RD n°700** : Communes de Plaintel, Plédran, Plœuc-l'Hermitage, Saint-Brandan, Saint-Brieuc, Saint-Julien, Trégueux ;
- **RD n°712** (du giratoire du Carpont au giratoire de Brézillet) : Communes de Saint-Brieuc, Trégueux et Ploufragan ;
- **RD n°790** : Communes de Plaintel (du giratoire de Malakoff vers le Sud), Saint-Brandan ;
- **RD n°786** : Communes de Hillion, Plérin (au Nord de RN12), Pordic ;
- **RD n°222** : Communes de Ploufragan, Trégueux.

Le long des routes départementales suivantes les accès sont strictement limités :

- **RD n°7** : Communes de Lanfains, le Foeil, Plœuc-l'Hermitage, Quintin, Saint-Brandan ;
- **RD n°786** : Communes de Binic-Etables, Plérin (au Sud de RN12), Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc ;
- **RD n°790** : Communes de La Harmoye, Lanfains, Quintin, Saint-Bihy (limite La Harmoye) Saint-Brandan (du giratoire de la Gare vers le Sud).

## 2. Marges de recul

Les marges de recul sont indiquées aux plans des informations en annexe.

Hors agglomération, sur les zones U et AU, et sauf indications contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

### Marges à 100 m

- **RD n°6** : Commune de Pordic (de l'échangeur avec la RN12 vers le Nord) ;
- **RD n°700** : Communes de Plaintel, Plédran, Plœuc-l'Hermitage, Saint-Brieuc, Saint-Julien, Trégueux ;
- **RD n°712** (du giratoire du Carpont au giratoire de Brézillet) : Communes de Saint-Brieuc, Trégueux et Ploufragan ;
- **RD n°790** : Communes de Plaintel (du giratoire de Malakoff vers le Sud), Saint-Brandan ;
- **RD n°786** : Communes de Hillion, Plérin (au Nord de RN12), Pordic ;
- **RD n°222** : Communes de Ploufragan, Trégueux.

### Marge à 50m pour les habitations – 40m pour les autres constructions

- **RD n°222** : Commune de Ploufragan ;
- **RD n°700** : Communes de Plaintel (nord giratoire de la Liberté), Plédran , Saint- Brieuc, Saint- Julien, Trégueux ;
- **RD n°786** : Communes de Plérin (Nord RN12), Pordic

### Marges à 75 m

- **RD n°7** : Communes de Lanfains, le Foeil, Plœuc-l'Hermitage, Quintin, Saint-Brandan ;
- **RD n°786** : Communes de Binic-Etables, Plérin (au Sud de Rn12), Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc ;
- **RD n°790** : Communes de La Harmoye, Lanfains, Quintin, Saint-Bihy (limite

La Harmoye) Saint-Brandan (du giratoire de la Gare vers le Sud).

### **Marges à 35 m pour les habitations – 25 m pour les autres constructions**

- **RD n°1** : Communes de Plédran, Saint-Brieuc, Trégueux (Sud du giratoire de la Croix Gibat) ;
- **RD n°4** : Communes de Binic-Etables, Lantic, Plourhan ;
- **RD n°6** : Commune de Pordic ;
- **RD n°9** : commune de Plourhan ;
- **RD n°10** : Communes de Langueux, Ploufragan (limite Plédran), Trégueux (du giratoire de la Croix Gibat vers RN12, Yffiniac) ;
- **RD n°222** : Commune de Ploufragan (du Zoopole au giratoire du Merlet) ;
- **RD n°27** : Communes de Plédran (Nord du Bourg), Saint-Brieuc, Trégueux (Sud du Giratoire de La Crarée) ;
- **RD n°36** : Communes de La Méaugon, Plérin (RN12 vers la mer), Pordic, Saint-Donan, Trémuson (Sud 712) ;
- **RD n°45** : Commune de Ploufragan ;
- **RD n°81** : Commune d'Yffiniac (de la RD 765 à la RD 712) ;
- **RD n°700** : Communes de Plaintel (sud giratoire de la Liberté), Saint-Brandan ;
- **RD n°712** : Communes de Hillion, Langueux, Ploufragan, Saint-Brieuc (du Giratoire de Carpont vers l'Ouest), Trégueux, Trémuson, Yffiniac ;
- **RD n°765** ; Communes de Hillion (marge uniquement), Yffiniac ;
- **RD n°786** : Communes de Binic- Etables-sur-Mer , Hillion, Saint- Quay-Portrieux, Tréveneuc ;
- **RD n°790** : Communes de Plaintel (Nord du giratoire de Malakoff), Ploufragan, Quintin (limite Saint-Brandan, Saint-Julien).

### **Marges à 15 m**

- **RD n°2-7** : Commune de Plœuc-l'Hermitage ;
- **RD n°4** : Commune de Bini-Etables-sur-Mer ;
- **RD n°6** : Communes de Plérin,
- **RD n°6C** : Commune de Pordic ;
- **RD n°7** : Communes de Lanfains, Le Foeil, Plœuc-l'Hermitage, Quintin, Saint-Brandan ;
- **RD n°7B** : Commune de Lanfains ;
- **RD n°9** : Communes de , Saint-Quay-Portrieux, Tréveneuc ;
- **RD n°10** : Communes de Plédran (Ouest RD 700), Saint-Julien, Trégueux (Ouest RD 700) Ploufragan (limite Plédran) , Langueux, Yffiniac ;



- **RD n°21** : Communes de Binic-Etables, Plourhan ;
- **RD n°22** : Communes de Le Foeil, Le Leslay, Plaintel, Plœuc-l'Hermitage, Saint-Brandan, Saint-Gildas ;
- **RD n°24** : Communes de Plérin, Trémuson ;
- **RD n°25** : Commune de Saint-Carreuc ;
- **RD n°27** : Communes de Plédran (Sud du Bourg), Plœuc-l'Hermitage, Saint-Carreuc ;
- **RD n°28** : Communes de Le Foeil, Le Vieux-Bourg, Plaintel, Quintin, Saint-Carreuc ;
- **RD n°34** : Commune de Hillion ;
- **RD n°35** : Commune de Plœuc-l'Hermitage ;
- **RD n°36** : Communes de La Méaugon, Plérin, Pordic, Saint-Donan, Trémuson (Nord 712) ;
- **RD n°40** : Communes de Le Foeil, Quintin, Saint-Julien, Plaine-Haute ;
- **RD n°40A** : Communes de Le Foeil, Quintin ;
- **RD n°41** : Commune de Le Bodéo ;
- **RD n°44** : Communes de Le Bodéo, Plœuc-l'Hermitage ;
- **RD n°45** : Communes de Saint-Donan, Saint-Gildas ;
- **RD n°46** : Commune de Hillion ;
- **RD n°47** : Communes de Binic-Etables, Lantic, Pordic (limite Lantic), Saint-Quay-Portrieux ;
- **RD n°51** : Communes de Lantic, Plourhan, Tréveneuc ;
- **RD n°63** : Communes de La Harmoye, Lanfains, Le Vieux-Bourg, Saint-Bihy, Saint-Gildas ;
- **RD n°80** : Communes de Hillion, Yffiniac ;
- **RD n°80A** : Commune de Yffiniac ;
- **RD n°81** : Commune de Plœuc-l'Hermitage ;
- **RD n°115** : Commune de Saint-Brandan ;
- **RD n°121** : Communes de Lantic, Plourhan ;
- **RD n°133** : Commune de Plourhan ;
- **RD n°706** : Communes de Trémuson, Pordic, Plérin ;
- **RD n°712** : Commune de Trémuson ;
- **RD n°786** : Commune de Plérin (sud RN 12) ;
- **RD n°786A** : Commune de Saint-Brieuc.

Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

- ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - bâtiments d'exploitation agricole ;
  - réseaux d'intérêt public ;
  - infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
  - à la réhabilitation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, à l'issue d'une procédure d'évolution du PLUi, dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier loi Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

## **D. Le stationnement**

### **1. Stationnement des véhicules**

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- une place de stationnement équivaut à une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (accès et stationnement).
- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

L'accès aux espaces de stationnement devra mesurer 2,50m de large minimum.

Conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de réhabilitation, rénovation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

**Dans les périmètres de mixité des fonctions renforcée, les changements de destinations et les réhabilitations et rénovations de bâtiments existants ne générant pas la création de surface plancher supplémentaire ne sont pas**

concernés par les normes ci-dessous. Dans le cadre de changement de destination et de réhabilitation et rénovation de bâtiments existants générant de la création de surface de plancher supplémentaire, le calcul des places de stationnement se fera uniquement par rapport à la surface de plancher créée.

**En dehors des périmètres de mixité des fonctions renforcée, les changements de destinations et les réhabilitations et rénovations de bâtiments existants ne générant pas la création de surface plancher supplémentaire** sont concernés par les normes ci-dessous. Dans le cadre de changement de destination et de réhabilitation et rénovation de bâtiments existants générant de la création de surface de plancher supplémentaire, le calcul des places de stationnement se fera sur l'ensemble de la surface de plancher.

Les aires de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies publiques et à proximité immédiate des constructions et/ou installations.

Les aires de stationnement minimales à prévoir, en fonction des destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes et doivent être arrondies à l'entier supérieur. Elles sont valables sauf mention contraire indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les secteurs concernés.

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement minimales à prévoir
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Pour les communes de Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc et Tréguen :</u></b> Au sein de l'ensemble de la zone U et des zones AU, le nombre de places par nouveaux logements est indiqué au plan thématique « stationnement ». Pour les autres zones (A et N), 2 places par nouveaux logements à créer sur les parties privatives.</li> <li>• <b><u>Pour les communes de Binic-Etables et de Saint-Quay-Portrieux :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les périmètres de mixité des fonctions renforcées, une place par nouveau logement, à créer sur les parties privatives.</li> <li>- Dans les autres secteurs des zones U et dans les zones AU, A et N : 2 places par nouveau logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à réaliser sur les parties privatives. 1 place par nouveau logement inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à réaliser sur les parties privatives.</li> </ul> </li> <li>• <b><u>Pour les autres communes :</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les périmètres de mixité des fonctions renforcées, une place par nouveau logement, à créer sur les parties privatives.</li> <li>- Dans les autres secteurs des zones U et dans les zones AU, A et N : 2 places par nouveau logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à réaliser sur les parties privatives. 1 place par nouveau logement inférieur à 70 m<sup>2</sup>, à réaliser sur les parties privatives.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Pour toutes les communes sauf Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Quintin et Tréguen</u></b> Concernant les places visiteurs, il est attendu :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les opérations d'aménagement ou constructions de moins de 10 logements, il n'est pas exigé de place supplémentaire,</li> <li>• Pour les opérations d'aménagement ou constructions de 10 à 29 logements, 0,5 place en plus par nouveau logement à créer sur les espaces communs,</li> <li>• Pour les opérations d'aménagement ou constructions de 30 à 50 logements, 0.3 place en plus par nouveau logement, à créer sur les espaces communs,</li> <li>• Pour les opérations d'aménagement ou opérations de logements de plus de 50 logements, 0.2 place en plus par nouveau logement, à créer sur les espaces communs,</li> </ul> <p>Ces places doivent être réalisées dans le périmètre de l'opération.</p>
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<p>- Pour le territoire communal de Saint-Brieuc : Au sein du périmètre de mixité des fonctions renforcées, il est exigé 1 place de stationnement pour les commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En dehors du périmètre de mixité des fonctions renforcée, il est exigé 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <p>- Pour le territoire communal des 31 autres communes, en dehors des périmètres de mixité des fonctions renforcée, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
	Restauration	<p>Dans les périmètres de mixité des fonctions renforcée, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP</li> <li>• des besoins en salariés</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul>

		En dehors des périmètres de mixité des fonctions renforcée, il est exigé une place de stationnement par tranche de 5 clients.
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En dehors des périmètres de mixité des fonctions renforcée, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre, hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...)
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP</li> <li>• des besoins en salariés</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>• La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;</li> <li>• Les possibilités de mutualisation de stationnements.</li> </ul> A défaut d'étude, 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>• La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;</li> <li>• Les possibilités de mutualisation de stationnements.</li> </ul> A défaut d'étude, 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 places.

	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules de livraison est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les parcs publics de stationnement existants ou projetés ;</li> <li>• Les possibilités de mutualisation de stationnements.</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• des besoins en salariés ;</li> <li>• de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</li> </ul>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser ou regrouper autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également à privilégier dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.



La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit en acquérant ou en réalisant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'un emplacement de stationnement a été pris en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, il ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **2. Stationnement des vélos**

L'espace de stationnement correspond à l'ensemble des surfaces dédiées aux stationnements : il recouvre les emplacements de stationnement ainsi que les allées de circulation et espaces de manœuvre associés.

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public sans marches à franchir. Il sera préféré une seule porte à ouverture manuelle sur le parcours le plus direct entre l'extérieur et l'espace de stationnement.
- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions.
- Doivent être conçu avec une hauteur sous plafond confortable : minimum 2,20 m ou 2,80 m lorsque qu'un système de rangement superposé est mis en place.
- Doivent être éclairés et couverts, pour tout espace de stationnement de plus de 4 places.
- Doivent également être clos pour la destination Habitation et la sous-destination Bureau.
- Doivent, pour chacun des espaces clos créés, être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge de batterie des vélos électriques. Ces dispositifs doivent être disposés dans l'espace de stationnement de telle sorte que leur utilisation soit pratique.
- Doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- une surface par emplacement de 1,5m<sup>2</sup> pour les vélos standards, ramenée à 0,75m<sup>2</sup> si ces emplacements sont superposés ;
- Une surface par emplacement de 3m<sup>2</sup> (longueur minimale de 2,50m et largeur minimale de 1,20m) pour les vélos cargos ou assimilés ;
- Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo. Lorsque les emplacements de stationnement sont localisés de part et d'autre d'un espace de manœuvre, celui-ci est considéré comme mutualisé.

Pour toute construction nouvelle en toutes zones, répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous, des places de stationnement répondant aux modalités de réalisation définies ci-avant doivent être réalisées selon les normes suivantes et arrondies à l'entier supérieur :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
<b>Habitation</b> (uniquement pour les constructions comprenant plusieurs logements)	Au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales,  Au minimum deux places par logement à partir de trois pièces principales.
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Le nombre minimal de place à réaliser sera calculé pour correspondre à minima à 15% de l'effectif total accueilli (salarié et public) simultanément dans les bâtiments.  Pour le territoire communal de Saint-Brieuc, le nombre est porté à 30 % de l'effectif total accueilli.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics, hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b>	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics accueillant moins de 200 personnes simultanément (salarié et public) : au minimum 1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies simultanément dans les bâtiments.  Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics accueillant 200 personnes ou plus simultanément (salarié et public) : au minimum 1 place par tranche de 10 personnes pouvant être accueillies simultanément. Dans les bâtiments.
<b>Commerce et activités de service</b>	Le nombre minimal de place à réaliser est fixé à 10% de la capacité du parc de stationnement automobile, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.  Pour le territoire communal de Saint-Brieuc, pour les projets de plus de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher uniquement, le nombre minimal de place à réaliser est fixé 20 % de la capacité du parc de stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixé à 100 places.

Pour chaque tranche de 15 emplacements vélos exigés, un de ces emplacements de stationnement doit être dimensionné pour le stationnement des vélos cargos ou assimilés.

Dans le cas de travaux sur une construction existante , tout ou partie des

emplacements de stationnement vélo peut ne pas être exigé en fonction, soit du contexte urbain et patrimonial, soit des caractéristiques architecturales de la construction, soit des particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Dans les autres cas, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, il peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective, par lui-même, des emplacements sur un espace privé facilement accessible à pied et situé à 100 m maximum du point d'entrée de la construction.

## **E. Les conditions de desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable et défense incendie**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **2. Eaux usées**

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du

propriétaire à minima 2 ans après sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Sont autorisées les installations nécessaires aux raccordements à l'assainissement collectif des constructions quand le réseau se trouve à proximité immédiate et nécessite un simple branchement localisé dans une autre zone et à condition de ne pas remettre en question la protection du site et des paysages ni de compromettre la santé des personnes.

### 3. Eaux pluviales

#### Gestion quantitative des eaux pluviales

La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est imposée sur tout le territoire couvert par le présent PLUi pour :

- toute nouvelle construction ou aménagement, quelle qu'en soit sa nature, ou pour toute nouvelle imperméabilisation,
- toute extension d'une construction ou aménagement existant,
- toute opération de densification et de renouvellement urbain.

Pour toute nouvelle urbanisation listée ci-dessus, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par infiltration. Chaque projet devra garantir une capacité de zéro rejet pour un événement pluvieux majeur, soit un cumul de pluie de 60 mm (pluie d'occurrence centennale).

Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins ou dans le réseau public existant.

Dans les projets disposant de parties communes, les eaux de ruissellement issues des parties imperméabilisées (voiries, stationnements, bâtiments, ...) devront, elles aussi, être infiltrées.

La gestion des eaux pluviales sera réalisée :

- par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert , localisés au plus proche du point de chute, de type espaces végétalisés en creux
- ou par toute autre technique de faible profondeur (chaussée à structure

réservoir, massif drainant) permettant un fonctionnement hydraulique naturel.

La mise en place d'un dispositif d'infiltration enterré (de type SAUL) doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de stockage/infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet : mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration.

A l'exception des toitures stockantes, les systèmes de gestion des eaux pluviales par régulation ne seront pas autorisés.

Dans tous les cas les éléments de projet devront être suffisamment détaillés pour justifier le respect des règles de gestion intégrée des eaux pluviales. Une notice hydraulique pourra être réalisée par le pétitionnaire et jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme pour permettre d'apprécier la conformité du projet avec le présent règlement.

Pour tout projet le pétitionnaire est encouragé à se référer au document « Guide pratique GIEP » en annexe du présent règlement afin de déterminer le meilleur mode de gestion possible.

#### **Dans le cadre d'opération d'ensemble :**

Pour chaque lot/îlot les installations de gestion des eaux pluviales devront s'inscrire dans le projet de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'ensemble.

En cas d'évènement pluvieux exceptionnel le réseau public sera en surcharge et ne sera pas en mesure d'accepter des apports supplémentaires. Les surverses de sécurité ou trop-pleins vers la canalisation publique sont interdites. Aussi il sera nécessaire d'étudier le cheminement préférentiel des écoulements en cas de saturation des ouvrages d'infiltration et ce afin d'organiser des zones de débordement internes à l'opération, avec une capacité de zéro rejet pour un évènement pluvieux majeur, soit un cumul de pluie de 60 mm (pluie d'occurrence centennale).

Toute demande d'autorisation d'urbanisme qui s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ayant fait l'objet d'un permis d'aménager délivré antérieurement à la date d'approbation du PLUi ne sera pas obligatoirement soumise aux dispositions du présent règlement mais devra être conforme aux dispositions du permis d'aménager délivré dans le respect des dispositions prévues à l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

#### **Extension d'une construction :**

Une extension est considérée comme une construction nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales propres aux constructions neuves.

#### **Dispositions particulières :**

Par dérogation et en cas d'impossibilité d'infiltration justifiée, un rejet d'eau pluviale, en dehors de l'opération, peut être accordé par l'autorité compétente, si et seulement si l'ensemble des conditions ci-dessous sont respectées :

- le rejet s'effectue vers le milieu naturel en capacité d'assimiler ces eaux ou en dernier recours vers le réseau public dédié aux eaux pluviales ;
- le débit de fuite est inférieur à 3 litres par seconde et par hectare (3L/s/Ha).

Pour tout projet, l'impossibilité d'infiltration devra se justifier sur la base d'au moins deux critères de la liste suivante :

- la capacité d'infiltration du sol qui sera appréciée sur la surface disponible pour l'infiltration et l'aptitude des sols à l'infiltration. Afin d'évaluer la capacité d'infiltration d'un terrain il est recommandé de se reporter au chapitre 1. C) du Guide pratique GIEP en annexe du présent PLUi. ;
- l'encombrement du sous-sol, la présence de réseaux ou d'ouvrages ne pouvant être déplacés ou encore la présence de vestiges archéologiques ;
- la pente (>5%) qui ne permettrait pas techniquement de retenir le volume d'eau imposé par le présent règlement ;
- la configuration du site qui ne permettrait pas d'infiltrer le volume d'eaux pluviales imposé sans générer des risques en terme de salubrité et de sécurité des biens et des personnes ;
- le renouvellement de l'espace public dont la surface aménagée est inférieure à l'impluvium des eaux pluviales ou dont la surface en contexte urbain dense ne permettrait pas la réalisation des aménagements nécessaires à l'infiltration.

En cas d'avis favorable, un rejet au réseau public pourra être accordé après infiltration des pluies courantes à moyennes ou avec un débit régulé. Saint-Brieuc Armor Agglomération se réserve le droit d'émettre toute prescription permettant de garantir le bon fonctionnement du réseau public.

#### Gestion qualitative des eaux pluviales

L'infiltration de l'eau pluviale doit se faire idéalement au plus près de sa chute. Le recours aux réseaux enterrés est proscrit afin de limiter l'accumulation de polluants.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange dé-chlorées des piscines.

Les sites à fort potentiel de polluants tels que les aires de distribution de carburant, de lavage, de stockage de produits ou déchets dangereux, doivent intégrer un système de dépollution des eaux pluviales.

Pour tout autre site, la conception de l'aménagement doit permettre de limiter le risque de transfert de polluant vers le milieu naturel en limitant le ruissellement par une gestion à la source et prioritairement par des aménagements végétalisés.

Pour toute nouvelle construction ou rénovation urbaine, la mise en place de dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pour un usage non sanitaire est vivement encouragée. La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie doivent respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le stockage pour une réutilisation n'est pas considéré comme un mode de gestion des eaux pluviales. Ainsi, le trop-plein du stockage devra être dirigé vers un dispositif d'infiltration.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

#### **5. Gestion des déchets**

Dans tous les cas, la collecte des contenants à déchets se fait depuis l'espace public sur lequel les véhicules dédiés au ramassage des déchets circulent.

L'ensemble du fonctionnement du service public de collecte et d'élimination des déchets ménagers et assimilés est consultable dans le règlement de collecte de Saint-Brieuc Armor Agglomération pris par délibération au Conseil d'Agglomération du 16/11/2023.

#### **Habitat individuel (projet ou réhabilitation)**

Les contenants nécessaires à la gestion de l'ensemble des flux collectés par le service de gestion des déchets doivent, en dehors des jours de collecte, obligatoirement être remisés sur le terrain d'assiette du projet. Un espace dédié doit donc être prévu à cet effet. Le service collecte en précisera le lieu de collecte.

#### **Immeubles collectif et professionnels**

##### **Gestion de la collecte par bac**

Tout projet de construction ou réhabilitation d'immeuble devra prévoir des locaux fermés destinés au stockage des déchets ménagers et assimilés dont les dimensions devront permettre une collecte de l'ensemble des flux triés, et donc accueillir l'ensemble des conteneurs de collecte mis à disposition par la collectivité. Ces locaux seront réservés à l'usage exclusif des occupants de l'immeuble faisant l'objet du projet.



Cette surface pourra être répartie entre les différents blocs ou entrées communes de logements. Dans ce cas, la surface de chaque local sera dimensionnée suivant le nombre de logement par bloc ou entrée commune.

#### Immeubles mixtes habitations / commerces-entreprises :

Au regard des différentes typologies d'activité et donc des différents déchets qui sont susceptibles d'être générés dans ces locaux, des locaux de stockage séparés seront obligatoirement prévus pour accueillir chaque ensemble de conteneurs de collecte en fonction de l'activité des locaux auxquels ils sont affectés.

Le soumissionnaire devra prendre en compte le type d'activité professionnelle envisager dans l'immeuble pour dimensionner les locaux à déchets.

#### **Gestion de la collecte par point d'apport collectifs**

Les locaux et espaces de stockage des conteneurs de collecte prévus au § 2) a-pourront ne pas être exigibles si des dispositifs de collecte collectifs se situent déjà sur une propriété privée ou sur le domaine public à proximité de l'opération. Néanmoins, une surface de local de 5 m<sup>2</sup> minimum sera obligatoire notamment pour un stockage tampon des encombrants. Cette surface sera portée à 10 m<sup>2</sup> pour les bâtiments de logements collectifs de plus de 20 logements. Cette surface ne pourra être commune à un autre usage (type local à vélos). Dans tous les cas, la gestion des encombrants en immeuble n'est aucunement du ressort de l'agglomération. Le gestionnaire devra s'organiser de manière à gérer la collecte et le traitement des encombrants générés par l'immeuble.

Pour les containers collectifs implantés sur le terrain d'assiette du projet, une surface spécifique, identifiée pour les besoins de l'opération, devra être réservée en respectant les préconisations d'implantation précisées dans le règlement de service. Les conteneurs devront être accessibles par le service gestionnaire pour la collecte à tout moment. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, un local à déchets dédié sera obligatoirement prévu dans le projet (cf §2)a-).

Dans tous les cas, cet équipement devra faire l'objet d'une convention d'usage entre le propriétaire et le service de collecte. De même, le porteur du projet se rapprochera du service gestionnaire pour recueillir les obligations techniques afférentes au service, notamment la possibilité d'installer ce type d'équipement en cohérence avec le dimensionnement du projet d'aménagement.

#### Aménagement de voiries

Si un projet d'aménagement prévoit la création d'une voie nouvelle ou le réaménagement d'une voie privée existante, le passage du camion de collecte sur cette voie implique son intégration au domaine public routier, le cas échéant en application des dispositions de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme.

Les caractéristiques pour que cette voie puisse être intégrée au domaine public sont les suivantes :

- La voirie doit être publique,
- La voirie sans stationnement, doit faire au minimum 4m de large en sens unique et 5 m en double sens,
- La chaussée doit supporter un camion 26T - 13T à l'essieu,
- Si nécessaire et systématiquement dans le cas d'une impasse, l'espace de retournement doit permettre le 1/2 tour du camion sans manœuvre particulière. A ce titre l'espace de retournement doit pouvoir intégrer un cercle de 10 m de rayon minimum en extérieur et 5 m en rayon intérieur sans stationnement ni gêne aucune.

Sans le respect de ces conditions, le véhicule de collecte n'assurera pas la collecte des riverains de la voirie au droit de leur domicile. Le cas échéant, l'aménagement spécifique d'une plate-forme de présentation des bacs de collecte à proximité immédiate de la voirie où le camion de collecte passe sera exigé.

## **F. La Reconstruction à l'identique**

L'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme prévoit que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Pour autant, cette disposition n'introduit pas une exception au régime général du champ d'application du permis de construire et les travaux de reconstruction doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Il résulte des dispositions précitées que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment qui vient d'être détruit ou démoli, et qui avait fait l'objet d'un permis de construire ou a été édifié avant l'institution du permis de construire, doit toujours être autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal l'interdit explicitement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE



*La terre, la mer, l'avenir en commun*

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODEO // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÈUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA – Projet de règlement écrit – Règlement de la zone U – Juin 2023

75

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Art R. 151-18 du code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

## Extrait du rapport de présentation

Fonctions urbaines	Description
<b>Secteur de mixité des fonctions renforcée</b>	Correspondant à la centralité principale (centre-ville et centre bourg) et secondaire (centralité de quartier, ...), il présente une mixité de fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et une densité commerciale conséquente ou à renforcer, il s'agit de l'espace préférentiel pour l'accueil des commerces.
<b>Secteur de mixité des fonctions intermédiaire</b>	Correspondant aux espaces de périphérie immédiate de la centralité principale de Saint-Brieuc. Ce secteur présente une mixité des fonctions importante à renforcer, mais dans cette zone, l'implantation de nouveaux commerces n'est pas autorisée.
<b>Secteur de mixité des fonctions sommaire</b>	Secteur périphérique des centres-villes, des bourgs et des villages les plus importants du territoire, il présente une mixité de fonctions moindre et très majoritairement résidentielle. Ce secteur n'accepte pas l'implantation de nouveaux commerces.
<b>Secteur de mixité des fonctions des villages</b>	Secteur correspondant à des villages du territoire.
<b>Secteur de mixité des fonctions des hameaux</b>	Secteur correspondant à des hameaux du territoire.
<b>Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public</b>	Secteur dédié à des équipements ou à des pôles d'équipements.
<b>Pôles productifs structurants</b>	Secteur dédié aux zones d'activités économiques artisanales ou industrielles majeures.
<b>Pôles productifs intégrés</b>	Secteur dédié aux zones d'activités économiques mixtes regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques tertiaires et des équipements.
<b>Pôles productifs supports</b>	Secteur dédié aux zones d'activités économiques mixtes de rayonnement intermédiaires, regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques
<b>Pôles de proximité</b>	Secteur dédié aux zones d'activités économiques de proximité, dédiées à la petite production, artisanat et services de proximité.
<b>Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif</b>	Secteur dédié aux sites d'activités économiques isolés en dehors des zones d'activités économiques du territoire.
<b>Secteur du technopôle</b>	Secteur dédié à l'espace du Technopôle de Ploufragan regroupant

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

	activités économiques et pôle de formation. Ce secteur a vocation à accueillir uniquement des activités en lien avec la fonction technopolitaine du site.
<b>Secteur tertiaire</b>	Secteur dédié aux espaces regroupant de nombreuses activités tertiaires de bureau.
<b>Secteur d'implantation périphérique du commerce majeur connecté</b>	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques majeurs du territoire. Il peut accueillir de nouvelles constructions commerciales uniquement selon les conditions développées dans le règlement.
<b>Secteur d'implantation périphérique du commerce secondaire connecté</b>	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques secondaires du territoire et connectés des espaces d'habitat. Il peut accueillir de nouvelles constructions commerciales uniquement selon les conditions développées dans le règlement.
<b>Secteur d'implantation périphérique du commerce déconnecté</b>	Secteur dédié aux espaces commerciaux périphériques secondaires du territoire et déconnectés des espaces d'habitat. Il n'est pas souhaité l'implantation de nouveaux commerces dans ce secteur. La transformation non commerciale de ce secteur est encouragée.
<b>Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristiques exclusif</b>	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités d'hébergement hôtelier et touristique.
<b>Secteur à vocation de camping</b>	Secteur dédié aux campings localisé en continuité des espaces urbanisés.
<b>Secteur à vocation de loisirs</b>	Secteur dédié aux espaces accueillant des activités de loisirs (équipement sportif public, activités de loisirs, palais des congrès) et les activités annexes qui lui sont liées.
<b>Secteur à vocation d'activités portuaires exclusif</b>	Secteur dédié aux différents espaces portuaires du territoire. Il autorise les aménagements pour les activités en lien avec la mer et la plaisance.
<b>Secteur à vocation d'activité conchylicole et de pêche exclusif</b>	Secteur dédié aux sites d'activités économiques liée aux activités conchylicoles et de pêches.
<b>Secteur à vocation d'aire d'accueil et de terrain de sédentarisation des gens du voyage</b>	Secteur dédié aux gens du voyage (aire de sédentarisation, aire d'accueil...)
<b>Secteur urbanisé inconstructible à vocation d'artisanat et d'industrie</b>	Secteur dédié aux sites d'artisanat et d'industrie ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur autorise uniquement les extensions limitées des constructions existantes.
<b>Secteur urbanisé inconstructible à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif</b>	Secteur dédié aux sites d'équipements publics et d'intérêt collectif ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions. Ce secteur autorise uniquement les extensions limitées des constructions existantes.

# CHAPITRE I – U : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 – 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

Aux règles suivantes s'ajoutent les dispositions spatialisées au sein du **plan thématique des fonctions urbaines nommé « Mixité des fonctions »**.

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition particulière est autorisé par défaut.

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE URBAINE. SONT INTERDITS :**

Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités.

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES À L'EXCEPTION DES SECTEURS URBANISÉS INCONSTRUCTIBLES, SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS :**

**Peuvent être admises l'implantation de nouvelles constructions, l'extension ou la réhabilitation et rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, ainsi que des installations et aménagements sous réserve que :**

- Les travaux et installations envisagés n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la vocation principale de la zone ;
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans les tableaux ci-dessous.

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

- Les travaux et installations envisagés n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;



- Leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la vocation principale de la zone.

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

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

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

**Les résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs** définies à l'article R111-51 du code de l'urbanisme sont autorisées sous conditions de respecter l'ensemble des règles définies dans la zone d'implantation et dans le respect des prérogatives de l'article R111-51 du code de l'urbanisme.

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

**SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS RENFORCÉE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions renforcée ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul> <p>Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m².</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale)</li> </ul> <p>Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul>



**SECTEUR DE MIXITE DES FONCTIONS INTERMÉDIAIRE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions intermédiaire ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul> Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les extensions des constructions existantes.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Artisanat et Commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>



**SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS SOMMAIRE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions sommaire ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul> Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Sous condition d'être lié et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les extensions des constructions existantes.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>

**SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS DES VILLAGES**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions villages ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul> Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Cinéma</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Restauration</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>

**SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS DES HAMEAUX**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur de mixité des fonctions hameaux ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Equipements sportifs</li> </ul>		<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Cinéma</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Restauration</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Bureau</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>

## SECTEUR À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public ».

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> </ul> Uniquement les locaux de gardiennage et logement de fonction compris dans le volume du bâtiment d'activité et limités à 50m².	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Autres hébergements touristiques</li> <li>▪ Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Bureau</li> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

**PÔLES PRODUCTIFS STRUCTURANTS**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Pôles productifs structurants ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m <sup>2</sup> et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtels</li> </ul> Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès</li> </ul>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE

et d'exposition

Cuisine dédiée à la  
vente en ligne



**PÔLES PRODUCTIFS INTÉGRÉS**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Pôles productifs intégrés ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions et l'aménagement des constructions existantes ;</li> <li>les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes ou dans le cadre d'un projet mixte, dans la limite d'un ratio maximal 80% de la surface de plancher du bâtiment dédiée aux bureaux.</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</li> <li>les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile</li> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m <sup>2</sup> et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtels</li> </ul> Uniquement l'aménagement et les extensions	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et</li> </ul>

des constructions existantes.

d'exposition  
Cuisine dédiée à  
la vente en ligne

## PÔLES PRODUCTIFS SUPPORTS

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Pôles productifs supports ».

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</li> <li>les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> Uniquement les extensions et	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des</b>

	<p><i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</i></p> <p>l'aménagement des constructions existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtels</li> </ul> <p>Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.</p>	<p><b>secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
--	---	---

**PÔLES DE PROXIMITÉ**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Pôles de proximité ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installations liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</li> <li>les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

	Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. ▪ Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne
--	--	---

**AUTRE SECTEUR D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES EXCLUSIF**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Autre secteur d'activités artisanales et industrielles exclusif ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</li> <li>les constructions et installations</li> </ul>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Restauration</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs</b>

	répondant à la définition de garage automobile.	<b>primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
--	---	--

**SECTEUR DU TECHNOPÔLE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur du technopôle ».**

Ce secteur a vocation à accueillir uniquement les activités en lien avec la fonction technopolitaine du site.

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Bureau</li> </ul> <p>Uniquement les constructions liées aux activités en lien avec la fonction technopolitaine du site</p> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et commerce de détail</li> </ul> <p>Uniquement les constructions et installations liées aux activités autorisées sans conditions dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p>Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Autres hébergements touristiques</li> <li>▪ Cinéma</li> <li>▪ Restauration</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

**SECTEUR TERTIAIRE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur tertiaire ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les extensions des constructions existantes. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Artisanat et Commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>



**SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'implantation périphérique du commerce majeur connecté ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Equipements sportifs</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et Commerce de détail.</li> </ul> <p>Uniquement les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul> <p>En plus des conditions définies pour artisanat et commerce de détail, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> <p>Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> </ul> <p>Uniquement les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes :</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> <p>Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

	extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.	
--	---	--

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_M146_2025-DE

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE SECONDAIRE CONNECTÉ

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'implantation périphérique du commerce secondaire connecté ».

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Equipements sportifs</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et Commerce de détail.</li> </ul> <p>Uniquement les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 400 m<sup>2</sup> et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul> <p>En plus des conditions définies pour artisanat et commerce de détail, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> <p>Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m<sup>2</sup> et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition.</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> <p>Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>

	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôts</li> </ul> Uniquement les constructions nouvelles inférieures à 2000m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
--	--	--

## SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE DÉCONNECTÉ

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur d'implantation périphérique du commerce déconnecté ».

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Equipements sportifs</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>	<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et Commerce de détail.</li> </ul> Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li> </ul> Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m <sup>2</sup> et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire,</b>

Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

seconde ou tertiaire

- Centre de congrès et d'exposition

**SECTEUR À VOCATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE EXCLUSIF**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'hébergement hôtelier et touristique exclusif ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m². <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées à des constructions existantes. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et Commerce de détail</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente</li> </ul>

*DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE

**SECTEUR À VOCATION DE CAMPING**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation de camping ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> </ul> <p>Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m².</p> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autres hébergements touristiques</li> </ul> <p>L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liés et nécessaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration</li> </ul> <p>Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bureau</li> </ul> <p>Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>▪ Cinéma</li> <li>▪ Hôtels</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_M146_2025-DE

Cuisine dédiée à la  
vente en ligne

**SECTEUR À VOCATION DE LOISIRS**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation de loisirs ».**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées.

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration</li> </ul>	<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> Sous réserve d'être liée à une activité relevant des vocations de loisirs, culturel, sports et divertissements. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bureau</li> </ul> Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Autres hébergements touristiques</li> <li>▪ Cinéma</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

**SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉ PORTUAIRE EXCLUSIF****Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activité portuaire exclusif »**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, énergies marines, etc....) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations environnementales
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif (notamment sanitaire et bureaux d'accueil) ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.

**SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉ CONCHYLICOLE ET DE PÊCHE EXCLUSIF****Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activité conchylicole et de pêche exclusif »**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation etc....) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations environnementales

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, sous réserve d'être en lien avec les activités portuaires, liés à la mer ou nécessaires à la salubrité publique.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités de pêche et aux établissements de cultures marines de production ainsi que les activités de vente directe, directement liées aux activités autorisées et existantes dans la zone.
- Les constructions et équipements nécessitant la proximité immédiate de la mer.

**SECTEUR À VOCATION D'AIRE D'ACCUEIL ET DE TERRAIN DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'aire d'accueil et de terrain de sédentarisation des gens du voyage »**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, comme les bâtiments sanitaires,
- Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêts collectifs et aux services publics.

**SECTEUR URBANISE INCONSTRUCTIBLE A VOCATION D'ARTISANAT ET D'INDUSTRIE**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur urbanisé inconstructible à vocation d'artisanat et d'industrie »**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont seules admises :

- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "commerces et activités de services" et "autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur

intégration au paysage dans la limite de 50 % de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi ;

- Les changements de destination, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

### **SECTEUR URBANISE INCONSTRUCTIBLE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET INTERET COLLECTIF**

**Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur urbanisé inconstructible à vocation d'équipements publics et intérêt collectif »**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont seules admises :

- La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage dans la limite de 30 % de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi ;
- Les changements de destination, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

## **Article 1 – 2 – U : Mixité sociale et fonctionnelle**

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, sauf disposition contraire inscrite dans les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Mixité fonctionnelle**

Pour le territoire communal de Saint-Brieuc, le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « périmètre de diversité commerciale », le changement de destination des locaux à sous-destination « d'artisanat et commerce de détail » vers la destination « habitat » ou la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » est interdit. Dans la destination « commerce et activités de services », sont interdites les sous-destinations suivantes : « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce de gros ». Ces dispositions ne s'appliquent qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Ces règles ne concernent pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

Pour le territoire des 31 autres communes, le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « périmètre de diversité commerciale ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

### **Mixité sociale**

En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.

Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.*

<b>Communes</b>	<b>Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application</b>	<b>Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à prévoir</b>
-----------------	--	--

	<b>d'un pourcentage de logements locatifs sociaux</b>	
BINIC-ETABLES SUR MER	5	25 %
HILLION	6	25 %
LANGUEUX	6	30 %
PLAINTEL	5	25 %
PLEDRAN	6	25 %
PLERIN	6	30 %
PLOEUC L'HERMITAGE	6	25 %
PLOUFRAGAN	6	30 %
PORDIC	7	25%
TREGUEUX	4	25 %
YFFINIAC	6	30 %

# CHAPITRE 2 – U : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 2 – 1 – U : Volumétrie et implantation des constructions

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

#### Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies figure au plan thématique « Implantation par rapport aux voies ».

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies ou emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où s'effectue l'accès véhicule principal à la parcelle.

#### Dispositions particulières

Lorsque la règle générale impose un alignement de la construction par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer :

- La construction peut être édifiée partiellement en retrait sur au maximum 50% de la façade avant du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes devront se faire dans le prolongement de l'existant.

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

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment neuf ou existant (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale ou pour préserver un mur



traditionnel donnant sur la rue ou pour favoriser une performance énergétique de la construction.

- Pour les constructions édifiées en second rideau pour lesquelles l'implantation sera libre.
- A la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- Pour permettre la préservation d'un mur présentant un caractère patrimonial.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée pour une construction existante et qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas d'application d'une disposition particulière à la règle générale lorsque celle-ci impose un alignement, la continuité visuelle du bâti doit être garantie sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail et aménagement paysager.
- Aux carports, qui pourront s'implanter différemment de la règle imposée, sous réserve d'une bonne insertion avec l'environnement (matériaux, volumétrie, implantation...).

### Dispositions particulières liées aux garages

**En secteur de mixité sommaire uniquement** dans le cas de nouvelles constructions de garages et ou de carports liées à une habitation individuelle : les garages ou carports ne devront pas amener une diminution de places de stationnement sur la parcelle, qui ne permettrait pas de respecter la règle imposée dans le PLUI. Le stationnement des véhicules automobiles (2,5x5m pour une place de stationnement) doit pouvoir être maintenu sur la parcelle, conformément à la règle imposée dans le règlement.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure au plan thématique « Implantation par rapport aux limites séparatives ».

### Dispositions particulières

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

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de

s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour toutes constructions neuves en second rideau et les extensions des constructions existantes concernées par la règle générale « construction en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre »
- Pour permettre la préservation d'un mur présentant un caractère patrimonial.
- Pour les annexes, qui pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre.
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 3. Hauteur des constructions

#### Règle générale

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

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

Les hauteurs maximales des constructions figurent au plan thématique « Hauteur des constructions ». La hauteur est fixée par rapport à des niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables) et une hauteur maximale appréciée par rapport au point le plus haut. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale d'un niveau ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des annexes des constructions à destination d'habitation est fixée à 4 mètres au point le plus haut. En cas de toiture à 2 pans, ceux-ci devront être compris entre 40 et 55°. Dans ce cas-là, la hauteur des annexes sera limitée à 5 mètres au point le plus haut.

Pour le territoire communal de Saint-Brieuc, les constructions doivent respecter les gabarits

présents en annexe du présent règlement.

### Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des hauteurs différentes peuvent être admises dans les cas suivants

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité.
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant auparavant.
- pour les constructions à destination d'habitation sous forme de logements collectifs, prévoyant la réalisation de places de stationnement (véhicules et vélos) sur au moins 80 % du rez-de-chaussée, un niveau supplémentaire sera possible, soit une hauteur maximale autorisée augmentée de 3 mètres par rapport à la règle générale, sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement.

### 4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état des emprises au sol maximales autorisées. L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol est l'unité foncière. Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Pour les cas suivants, l'emprise au sol n'est pas réglementée :

- les unités foncières comprenant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les unités foncières où l'emprise au sol ne respecte pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration de 20% de la surface de plancher.
- les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;

Dans tous les cas, pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>, la superficie cumulée des annexes est limitée à 100m<sup>2</sup>.

## Article 2 – 2 – U : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Dispositions particulières

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

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

### 2. Généralités

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

Toutefois, en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, les règles relatives aux clôtures (notamment portant sur la hauteur et l'aspect) pourront faire l'objet d'adaptation mineure conformément aux dispositions de l'article L.153-2 du Code de l'urbanisme.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions présentant une longueur supérieure à 20 mètres devront au choix présenter :

- un changement de rythme de façade et ou de toiture à l'aide de décroché.
- une variation des matériaux utilisés, des aspects et/ou des teintes.
- un changement de hauteur de faîtage.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

De manière générale, les devantures des façades commerciales, les antennes, les locaux et équipements techniques doivent être dissimulés, ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants.

### 3. Façade

Les dispositions sur les façades font l'objet de plusieurs dispositions spécifiques

s'appliquant sur des secteurs spécifiques repérés sur le plan thématique « Aspect extérieur des constructions ».

### **Généralités applicables à l'ensemble des zones U sur l'ensemble du territoire :**

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

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

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

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

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

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

### **Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 1 » :**

Se référer uniquement aux généralités.

### **Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 2 » :**

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit en harmonie avec les constructions voisines.

### **Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » :**

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux, sans empêcher toutefois les façades d'autres teintes / nuances lorsque celles-ci ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité du bâti et du paysage environnant.

Les vérandas devront s'intégrer au mieux à la construction existante.

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Les bardages bois et les autres bardages (zinc, acier patinable, matériaux stabilisés...) sont autorisés sous réserve :

- d'une bonne insertion sur la façade ;
- d'être peints, lasurés ou naturel et à condition de s'intégrer dans son environnement, pour les bardages bois.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 » :**

Pour la commune de Saint-Brieuc, pour tout bâtiment situé au sein du Site Patrimonial Remarquable il sera nécessaire de se référer aux dispositions ci-dessous en plus des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides à l'œuvre sur les constructions environnantes sous réserve que l'ensemble présente une bonne intégration architecturale.

Les façades et menuiseries de toutes les constructions seront réalisées dans des teintes et dans l'esprit du guide de qualification des façades ou nuanciers annexés, pour les communes qui en sont dotées. Les façades de teinte noir foncé (ral 9005) et blanc pur (ral 9010) sont interdites.

Les bandeaux colorés (horizontaux ou verticaux) sont interdits sur les facades.

La modénature des façades doit être simple et sobre.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle soit en enduit en harmonie avec les constructions voisines.

Pour les extensions, les façades de pierres apparentes reprendront l'appareillage et le jointoiement des constructions anciennes existantes :

- pas de moellons taillés régulièrement ou sciés,
- pas d'aspect éclaté,
- pas de joints épais en retrait par rapport à la pierre.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les bardages bois et les autres bardages (zinc, acier patinable, matériaux stabilisés...) sont autorisés sous réserve :

- d'une bonne insertion sur la façade ;
- d'être peints, lasurés ou naturel à condition de s'intégrer dans son environnement, pour les bardages bois.

Sont interdits :

- les bardages d'aspect plastiques,
- l'emploi de matériaux apparents saillant et ponctuellement sur des surfaces enduites,
- les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales. Des ouvertures plus larges, sont toutefois autorisées dans la mesure où les menuiseries présentent une verticalité dans leur découpage (menuiseries à plusieurs vantaux).

Les percements en « œil de bœuf » sont possibles.

S'ils existent, les volets anciens doivent être conservés.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 5 » :**

Se référer uniquement au Secteur Patrimonial remarquable de Quintin en annexe du PLUi

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activités économiques » :**

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

#### **4. Toiture**

Les dispositions sur les toitures font l'objet de plusieurs dispositions spécifiques s'appliquant sur des secteurs spécifiques repérés sur le plan thématique « **Aspect extérieur des constructions** ».

**Généralités applicables à l'ensemble des zones U sur l'ensemble du territoire :**

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

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

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

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

Les toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace public, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

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

D'autres formes de toitures que celles imposées peuvent être admises dans le cas où le projet est situé dans un périmètre faisant l'objet d'une OAP sectorielle lorsque celle-ci précise les principes urbanistiques et architecturaux en la matière.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 1 » :**

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

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans leur environnement.

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

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 2 » :**

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit de toitures à plusieurs versants, avec faîtage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 55°.
- Soit de toits plats ou à faible pente\* (\*masqué par un acrotère) sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.



Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de la chaleur.

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

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » :**

La toiture du volume principal sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 30° et 55°).

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, la toiture du volume principal sera à deux ou quatre pans symétriques, avec la possibilité de réaliser des pentes asymétriques en cas de contraintes techniques justifiées.

Les toits plats sont autorisés sur 30m<sup>2</sup> au maximum.

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de minimiser la captation de la chaleur.

Si des châssis de toit sont créés, ils devront être encastrés. Les ouvertures en toiture seront positionnées à la verticale des ouvertures de façade, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Leur proportion sera nettement verticale ( $H > l$ ) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel elles sont situées.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 » :**

Pour la commune de Saint-Brieuc, pour tout bâtiment situé au sein du Site Patrimonial Remarquable, il sera nécessaire de se référer aux dispositions ci-dessous en plus des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.

### **Matériaux des toitures**

Les couvertures des constructions seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise ou au zinc naturel. Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de minimiser la captation de la chaleur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Les terrassons des toitures dites "à la Mansart" pourront présenter l'aspect et le grain du zinc couleur ardoise, tout comme les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> et qui ne sont pas visibles du domaine public. Les toitures composées de matériaux d'aspect plastique sont interdites.

**Volume principal**

La toiture du volume principal sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 35° et 55°).

Dans le cas d'une architecture de style balnéaire ou de toiture à la Mansart, une pente plus importante peut être acceptée.

Les toits plats sont autorisés sur 30 m<sup>2</sup> au maximum ou 1/3 de l'emprise au sol de la construction (y compris dans le cas de projet d'extension) sauf en façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire communal de Saint-Brieuc sur lequel les toits plats sont autorisés sans limitation de surface.

**Extensions**

Pour les extensions de constructions existantes, une pente inférieure est possible, sauf en façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire communal de Saint-Brieuc sur lequel les toits plats sont autorisés pour les extensions y compris en façade sur rue.

Les extensions ou surélévations de constructions à toit plat existantes sont possibles dans cette même configuration.

**Annexes**

Les annexes devront être traitées dans le même type architectural que les volumes principaux ou secondaires, si elles sont visibles de la rue ou place.

**Ouvertures**

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés autant que possible par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

Les tropéziennes seront interdites.

**Photovoltaïque**

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire quand ils sont visibles doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Ils devront faire l'objet d'un traitement harmonieux.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 5 » :**

Se référer uniquement au Secteur Patrimonial remarquable de Quintin en annexe du PLUi

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activités économiques » :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les toits plats sont autorisés.

Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions et installations de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol et ou les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment.

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

## 5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Une harmonie sera recherchée entre les clôtures à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, où avec celles existantes dans le voisinage proche dans le cadre de l'édification d'une clôture seule, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur bahut de faible hauteur) et respecter l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

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

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

Toutefois, en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, les règles relatives aux clôtures (notamment portant sur la hauteur et l'aspect) pourront faire l'objet d'adaptation mineure conformément aux dispositions de l'article L.153-2 du Code de l'urbanisme.

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

être permises pour créer un accès, notamment pour des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

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

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

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

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

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

**A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale,** les clôtures devront être constituées :

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

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

Les grilles anciennes pourront être doublées de dispositifs métalliques.

Dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » et « Secteur de niveau 4 », les murs pleins en pierre d'une hauteur maximal de 1,8 m sont autorisés.

**En limites séparatives et sur les limites à l'alignement des voies et emprises publiques ne donnant pas sur la façade principale :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

A l'alignement des voies et en limites séparatives, les clôtures en gabion sont interdites dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 ».

**Pour les autres destinations de construction autorisées dans**

s l'ensemble de la zone :

A l'alignement des voies et emprises ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie.
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit, ...) ou en bois (ganivelles, ...) ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie.

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

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou en bois (ganivelles, ...) dont la hauteur n'excédera pas 1,6 mètre.

## **Article 2 – 3 – U : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige d'essence locale par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

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

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations

s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

### 3. Coefficient de biotope par surface

#### Règle générale

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

Le coefficient de biotope est défini au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état de la surface éco-aménageable à maintenir pour chaque espace. L'unité géographique de référence pour apprécier ces surfaces est l'unité foncière.

Sur le territoire communal de Saint-Brieuc, la règle est complétée par un coefficient de pleine-terre minimal à respecter, qui est détaillé dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

#### Dispositions particulières

Les dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment :

- les unités foncières où le coefficient de biotope ne respecte pas la règle générale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des surfaces existantes de 20%.
- les réhabilitations ou reconstruction à coefficient de biotope équivalent.

## CHAPITRE 3 – U : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### Article 3 – 1 – U : Voirie, accès et stationnement

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

### Article 3 – 2 – U : Conditions de desserte par les réseaux

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE



*La terre, la mer, l'avenir en commun*

    [saintbrieuc-armor-agglo.fr](http://saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE PORDIC // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLÉDRAN // PLÉDRAN  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLÉUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

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

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

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

## Extrait du rapport de présentation

Dénomination	Correspondance	Description
<b>1AUh</b>	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AUh correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle.  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUhc</b>	Zone à urbaniser à vocation habitat de centralité	La zone 1AUhc correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle et localisées au sein des centralités définies par le SCoT.  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUe</b>	Zone à urbaniser à vocation d'équipement	La zone 1AUe correspond aux secteurs à urbaniser et voués à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUy</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités	La zone 1AUy correspond aux secteurs à urbaniser et

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

	économiques	voués à accueillir des activités économiques  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUyps</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles majeures	Le secteur 1AUyps est dédié aux extensions des zones d'activités économiques artisanales ou industrielles majeures  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUypsu</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles et d'autres activités économiques	Le secteur 1AUypsu est dédié aux extensions des zones d'activités économiques mixtes de rayonnement intermédiaires, regroupant activités artisanales et industrielles et d'autres activités économiques  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUyt</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques et pôle de formation	Le secteur 1AUyt est dédié à l'extension de l'espace du Technopôle de Ploufragan regroupant activités économiques et pôle de formation.  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
<b>1AUym</b>	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques liées à la pêche et la conchyliculture	Le secteur 1AUym est dédié à l'extension des espaces économiques liés aux activités de pêche et de conchyliculture.  La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

# CHAPITRE I – 1AU : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition particulière est autorisé par défaut.

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE A URBANISER, SONT INTERDITS :**

Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités.

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER, SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

**Peuvent être admises l'implantation de nouvelles constructions, l'extension ou la réhabilitation et rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :**

- Les travaux et installations envisagés n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la vocation principale de la zone ;
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter ;
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans les tableaux ci-dessous.

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

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

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

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

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

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

**DANS LA ZONE 1AUH :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Autre activité des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul> <p>Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> <p>Sous condition d'être lié et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.</p> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> <p>Uniquement les extensions des constructions existantes.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> <li>Cinéma</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Autre activité des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>

**DANS LA ZONE 1AUHC :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisées sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>Bureau</li> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul> <p>Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m².</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale)</li> </ul> <p>Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul>

public	
--------	--

**DANS LA ZONE 1AUE :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> </ul> <p>Uniquement les locaux de gardiennage et logement de fonction compris dans le volume du bâtiment d'activité et limités à 50m².</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>▪ Hôtels</li> <li>▪ Autres hébergements touristiques</li> <li>▪ Cinéma</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Bureau</li> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>



**DANS LA ZONE 1AU :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>Restauration</li> <li>Hôtels</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> <li>Cinéma</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

**DANS LA ZONE 1AUYP5 :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. <ul style="list-style-type: none"> <li>Restauration</li> </ul> Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m <sup>2</sup> et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtels</li> </ul>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> <li>Lieu de culte</li> <li>Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire,</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

	Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> <li>Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
--	--	---

**DANS LA ZONE 1AUYPSU :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisés sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Commerce et de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Commerce de gros</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> </ul>	<b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul> <p>Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol.</p> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul> <p>Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes.</p> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et commerce de détail</li> </ul> <p>Uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</li> <li>les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile</li> <li>Restauration</li> </ul> <p>Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m<sup>2</sup> et l'aménagement et les extensions des constructions existantes.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> <li>Autres hébergements touristiques</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>Salles d'art ou de spectacle</li> <li>Equipements sportifs</li> </ul>

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p>Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hôtels</li> </ul> <p>Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
--	--	---

**DANS LA ZONE 1AUYM :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation :

- Les ouvrages portuaires, constructions, équipements et installations de toute natures liés aux activités portuaires (pêche, plaisance, exploitation des ressources de la mer, etc....) sous réserve de respecter les procédures spécifiques à l'instruction de ces projets et de respecter les préoccupations environnementales.
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, sous réserve d'être en lien avec les activités portuaires, liés à la mer ou nécessaires à la salubrité publique.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités de pêche et aux établissements de cultures marines de production ainsi que les activités de vente directe, directement liées aux activités autorisées et existantes dans la zone.
- Les constructions et équipements nécessitant la proximité immédiate de la mer.

**DANS LA ZONE 1AUYT :**

Toutes les destinations qui ne sont pas « interdites » ou « autorisées sous conditions » sont autorisées. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, les destinations qui se trouvent ainsi dans la colonne « autorisé ».

La définition des destinations et sous-destinations évoquées est à retrouver dans le mode d'emploi du règlement.

\*Les destinations « autorisées sous conditions », sont considérées comme interdites lorsqu'elles ne remplissent pas les conditions énoncées.

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> </ul>	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Bureau</li> </ul> <p>Uniquement les constructions liées aux activités en lien avec la fonction technopolitaine du site</p> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et commerce de détail</li> </ul> <p>Uniquement les constructions et installations liées aux activités autorisées sans conditions dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p>Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes.</p>	<b>Exploitation agricole et forestière</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> <b>Habitation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logement</li> <li>▪ Hébergement</li> </ul> <b>Commerce et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>▪ Cinéma</li> <li>▪ Restauration</li> </ul> <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>▪ Equipements sportifs</li> <li>▪ Lieu de culte</li> <li>▪ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li> <li>▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>

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

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Sauf disposition contraire inscrite dans les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Mixité fonctionnelle**

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies ou périmètres repérés au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).

### **Mixité sociale**

Les opérations d'aménagement s'inscrivent dans les seuils minimaux de production de logements sociaux définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

# CHAPITRE 2 – 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

#### Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies figure au plan thématique « Implantation par rapport aux voies ».

Dans le cadre d'une parcelle concernée par au moins deux limites avec des voies ou emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal à la parcelle.

#### Dispositions particulières

Lorsque la règle générale impose un alignement de la construction par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer :

- La construction peut être édifiée partiellement en retrait sur au maximum 50% de la façade avant du bâtiment.
- Les extensions des constructions existantes devront se faire dans le prolongement de l'existant.

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

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment neuf ou existant (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale ou pour préserver un mur



traditionnel donnant sur la rue ou pour favoriser une performance énergétique de la construction.

- Pour les constructions édifiées en second rideau pour lesquelles l'implantation sera libre.
- A la réhabilitation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur autorisée pour une construction existante et qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser une épaisseur de 0,30 mètre.
- En cas d'application d'une disposition particulière à la règle générale lorsque celle-ci impose un alignement, la continuité visuelle du bâti doit être garantie sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail et aménagement paysager.

### Dispositions particulières liées aux garages

**En zones 1AUh et 1AUhc uniquement** dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle : les garages ne devront pas amener une diminution de places de stationnement sur la parcelle, de telle sorte que le stationnement des véhicules automobiles (2,5x5m pour une place de stationnement) puisse effectivement y être réalisé.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règle générale

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure au plan thématique « Implantation par rapport aux limites séparatives ».

### Dispositions particulières

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

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.



- Pour les extensions des constructions concernées « construction en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre »
- Pour les annexes, qui pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre.
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **3. Hauteur des constructions**

#### **Règle générale**

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

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

Les hauteurs maximales des constructions figurent au plan thématique « Hauteur des constructions ». La hauteur est fixée par rapport à des niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables) et une hauteur maximale appréciée par rapport au point le plus haut. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale d'un niveau ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des annexes des constructions à destination d'habitation est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

#### **Dispositions particulières**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des hauteurs différentes peuvent être admises dans les cas suivants

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (1AU)

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant auparavant.
- pour les constructions à destination d'habitation sous forme de logements collectifs, prévoyant la réalisation de places de stationnement (véhicules et vélos) sur au moins 80 % du rez-de-chaussée, un niveau supplémentaire sera possible, soit une hauteur maximale autorisée augmentée de 3 mètres par rapport à la règle générale, sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement.

#### 4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état des emprises au sol maximales autorisées. L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol est l'unité foncière. Lorsqu'une unité foncière est localisée dans deux zones différentes, le calcul de l'emprise au sol se fait au prorata de la partie de l'unité foncière localisée dans la zone concernée par le projet.

Pour les cas suivants, l'emprise au sol n'est pas réglementée :

- les unités foncières comprenant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les unités foncières où l'emprise au sol ne respecte pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration de 20% de la surface de plancher.
- les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>, la superficie cumulée des annexes est limitée à 100m<sup>2</sup>.

### Article 2 – 2 – 1AU : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

#### 1. Dispositions particulières

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

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

## 2. Généralités

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

Toutefois, en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, les règles relatives aux clôtures (notamment portant sur la hauteur et l'aspect) pourront faire l'objet d'adaptation mineure conformément aux dispositions de l'article L.153-2 du Code de l'urbanisme.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions présentant une longueur supérieure à 20 mètres devront au choix présenter :

- un changement de rythme de façade et ou de toiture à l'aide de décroché.
- une variation des matériaux utilisés, des aspects et/ou des teintes.
- un changement de hauteur de faîtage.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

De manière générale, les devantures des façades commerciales, les antennes, les locaux et équipements techniques doivent être dissimulés, ou s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant. Les antennes relais seront groupées autant que possible sur des mats existants.

## 3. Façade

Les dispositions sur les façades font l'objet de plusieurs dispositions spécifiques s'appliquant sur des secteurs spécifiques repérés sur le plan thématique « **Aspect extérieur des constructions** ».

### **Généralités applicables à l'ensemble des zones 1AU sur l'ensemble du territoire :**

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

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (ZAU)

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

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

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

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

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

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 1 » :**

Se référer uniquement aux généralités.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 2 » :**

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit en harmonie avec les constructions voisines.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » :**

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux, sans empêcher toutefois les façades d'autres teintes / nuances lorsque celles-ci ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité du bâti et du paysage environnant.

Les vérandas devront s'intégrer au mieux à la construction existante.

Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vitrines des commerces ni aux bow-windows.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

Les bardages bois et les autres bardages (zinc, acier patinable, matériaux stabilisés...) sont autorisés sous réserve :

- d'une bonne insertion sur la façade ;
- d'être peints, lasurés ou naturel et à condition de s'intégrer dans son environnement, pour les bardages bois.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 » :**

Pour la commune de Saint-Brieuc, pour tout bâtiment situé au sein du Site Patrimonial Remarquable il sera nécessaire de se référer aux dispositions ci-dessous en plus des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides à l'œuvre sur les constructions environnantes sous réserve que l'ensemble présente une bonne intégration architecturale.

Les façades et menuiseries de toutes les constructions seront réalisées dans des teintes et dans l'esprit du guide de qualification des façades ou nuanciers annexés, pour les communes qui en sont dotées. Les façades de teinte noir foncé (ral 9005) et blanc pur (ral 9010) sont interdites.

Les bandeaux colorés (horizontaux ou verticaux) sont interdits sur les facades.

La modénature des façades doit être simple et sobre.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle soit en enduit en harmonie avec les constructions voisines.

Pour les extensions, les façades de pierres apparentes reprendront l'appareillage et le jointoiement des constructions anciennes existantes :

- pas de moellons taillés régulièrement ou sciés,
- pas d'aspect éclaté,
- pas de joints épais en retrait par rapport à la pierre.

La pose de bardages extérieurs est interdite sur les murs en pierres destinées à rester apparentes.

Les bardages bois et les autres bardages (zinc, acier patinable, matériaux stabilisés...) sont autorisés sous réserve :

- d'une bonne insertion sur la façade ;
- d'être peints, lasurés ou naturel à condition de s'intégrer dans son environnement, pour les bardages bois.

Sont interdits :

- les bardages d'aspect plastiques,
- l'emploi de matériaux apparents saillant et ponctuellement sur des surfaces enduites,
- les bardages réalisés avec des matériaux de couverture.

Les ouvertures seront rectangulaires et verticales. Des ouvertures plus larges, sont toutefois autorisées dans la mesure où les menuiseries présentent une verticalité dans leur découpage (menuiseries à plusieurs vantaux).

Les percements en « œil de bœuf » sont possibles.

S'ils existent, les volets anciens doivent être conservés.

Les coffres des volets roulants devront obligatoirement être dissimulés au mieux pour ne pas être visibles depuis l'extérieur de la construction.

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 5 » :**

Se référer uniquement au Secteur Patrimonial remarquable de Quintin en annexe du PLUi

**Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activités économiques » :**

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

#### **4. Toiture**

Les dispositions sur les toitures font l'objet de plusieurs dispositions spécifiques s'appliquant sur des secteurs spécifiques repérés sur le plan thématique « **Aspect extérieur des constructions** ».

**Généralités applicables à l'ensemble des zones 1AU sur l'ensemble du territoire :**

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

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

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

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

Les toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace public, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

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

D'autres formes de toitures que celles imposées peuvent être admises dans le cas où le projet est situé dans un périmètre faisant l'objet d'une OAP sectorielle lorsque celle-ci précise les principes urbanistiques et architecturaux en la matière.

**Pour les bâtiments d'habitation des secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 1 » :**

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

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

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

**Pour les bâtiments d'habitation des secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 2 » :**

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

- Soit de toitures à plusieurs versants, avec faîtage, de pentes similaires à celle des bâtiments environnants et ou comprises entre 30° et 55°.
- Soit de toits plats ou à faible pente\* (\*masqué par un acrotère) sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

D'autres formes de toitures pourront être admises dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de minimiser la captation de la chaleur.

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

**Pour les bâtiments d'habitation des secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » :**

La toiture du volume principal sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 30° et 55°).

*DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)*

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, la toiture à deux ou quatre pans symétriques, avec la possibilité de réaliser des pentes asymétriques en cas de contraintes techniques justifiées.

Les toits plats sont autorisés sur 30m<sup>2</sup> au maximum.

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

- en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures toits-plats ou à faible pente.
- en zinc ou en bac acier, ou tout autre matériau qualitatif d'aspect mat et de couleur sombre, sous condition de bien s'intégrer dans l'environnement.

Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de minimiser la captation de la chaleur.

Si des châssis de toit sont créés, ils devront être encastrés. Les ouvertures en toiture seront positionnées à la verticale des ouvertures de façade, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Leur proportion sera nettement verticale ( $H > I$ ) et leur dimension en rapport avec celle du versant de toiture sur lequel elles sont situées.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface.

**Pour les bâtiments d'habitation des secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 » :**

Pour la commune de Saint-Brieuc, pour tout bâtiment situé au sein du Site Patrimonial Remarquable, il sera nécessaire de se référer aux dispositions ci-dessous en plus des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.

**Matériaux des toitures**

Les couvertures des constructions seront de formes, de couleurs et de grain identiques à l'ardoise ou au zinc naturel. Des teintes plus claires pourront être autorisées pour permettre de minimiser la captation de la chaleur.

Les terrassons des toitures dites "à la Mansart" pourront présenter l'aspect et le grain du zinc couleur ardoise, tout comme les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> et qui ne sont pas visibles du domaine public. Les toitures composées de matériaux d'aspect plastique sont interdites.

**Volume principal**

La toiture du volume principal sera à deux pans symétriques, dont la pente sera conforme à l'architecture traditionnelle locale (inclinaison uniforme, comprise entre 35° et 55°).

Dans le cas d'une architecture de style balnéaire ou de toiture à la Mansart, une pente plus importante peut être acceptée.

Les toits plats sont autorisés sur 30 m<sup>2</sup> au maximum ou 1/3 de l'emprise au sol de la



construction (y compris dans le cas de projet d'extension) sauf en façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire communal de Saint-Brieuc sur lequel les toits plats sont autorisés sans limitation de surface.

## Extensions

Pour les extensions de constructions existantes, une pente inférieure est possible, sauf en façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire communal de Saint-Brieuc sur lequel les toits plats sont autorisés pour les extensions y compris en façade sur rue.

Les extensions ou surélévations de constructions à toit plat existantes sont possibles dans cette même configuration.

## Annexes

Les annexes devront être traitées dans le même type architectural que les volumes principaux ou secondaires, si elles sont visibles de la rue ou place.

## Ouvertures

Les châssis de toit seront autorisés, à condition d'être encastrés et alignés autant que possible par rapport aux ouvertures inférieures. Leurs dimensions ne dépasseront pas 114x118 cm.

Les tropéziennes seront interdites.

## Photovoltaïque

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire quand ils sont visibles doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Ils devront faire l'objet d'un traitement harmonieux.

### **Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 5 » :**

Se référer uniquement au Secteur Patrimonial remarquable de Quintin en annexe du PLUi

### **Pour les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activités économiques » :**

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.

Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions et installations de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol et ou les nouvelles constructions soumises à une

autorisation d'exploitation commerciale ne peuvent être autorisées un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment.

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

## 5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Une harmonie sera recherchée entre les clôtures à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, où avec celles existantes dans le voisinage proche dans le cadre de l'édification d'une clôture seule, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur bahut de faible hauteur) et respecter l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

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

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

Toutefois, en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, les règles relatives aux clôtures (notamment portant sur la hauteur et l'aspect) pourront faire l'objet d'adaptation mineure conformément aux dispositions de l'article L.153-2 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées, y compris dans le cas de divisions de propriétés. Des ouvertures pourront être permises pour créer un accès, notamment à des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

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

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

au climat de demain est établie en annexe du présent règlement

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

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

### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

**A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, les clôtures devront être constituées :**

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

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

Les grilles anciennes pourront être doublées de dispositifs métalliques.

Dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » et « Secteur de niveau 4 », les murs pleins en pierre d'une hauteur maximal de 1,8 m sont autorisés.

### **En limites séparatives et sur les limites à l'alignement des voies et emprises publiques ne donnant pas sur la façade principale :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

A l'alignement des voies et en limites séparatives, les clôtures en gabion sont interdites dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 ».

### **Pour les autres destinations de construction autorisées dans l'ensemble de la zone :**

A l'alignement des voies et emprises ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie.
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit, ...) ou en bois (ganivelles, ...) ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie.

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

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) ou en bois (ganivelles, ...) dont la hauteur n'excédera pas 1,6 mètre.

## Article 2 – 3 – 1AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

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

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

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige d'essence locale par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

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

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

### 3. Coefficient de biotope par surface

#### Règle générale

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

Le coefficient de biotope est défini au plan thématique « **Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope** » qui fait état de la surface éco-aménageable à maintenir pour chaque espace. L'unité géographique de référence pour apprécier ces

surfaces est l'unité foncière.

Sur le territoire communal de Saint-Brieuc, la règle est complétée par un coefficient de pleine-terre minimal à respecter, qui est détaillé dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

### Dispositions particulières

Les dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment :

- les unités foncières où le coefficient de biotope ne respecte pas la règle générale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des surfaces existantes de 20%.
- les réhabilitations ou reconstruction à coefficient de biotope équivalent.

## CHAPITRE 3 – 1AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

### Article 3 – 2 – 1AU : Conditions de desserte par les réseaux

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE



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

**Zone 2AU**

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

**f t v i** saintbrieuc-armor-agglo.fr



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)

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

[...]

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

### Extrait du rapport de présentation

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (2AU)  
d'inondation), les règles du PPRLi de la baie de Saint-Brieuc s'appliquent au secteur. Les documents relatifs au PPRLi sont joints en annexes du PLUi.

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

*Non réglementé*

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

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

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

#### Règle générale

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

#### Dispositions particulières

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

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

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

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale

Les constructions seront édifiées :

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

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

### Dispositions particulières

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

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

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

## 3. Hauteur des constructions

### Règle générale

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

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

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

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

### Dispositions particulières

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

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

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

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

#### 4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

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

#### 1. Dispositions particulières

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

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

#### 2. Généralités

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

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

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

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

### 3. Façade

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Toiture

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

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

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

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

Les toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (PAU)

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

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

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

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

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

## 5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

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

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

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

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



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (PAU)

paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales.  
Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

## CHAPITRE 3 – 2AU : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE



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

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

**f t y i** saintbrieuc-armor-agglo.fr



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FËIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLËUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TREGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de SBAA - Règlement écrit - Règlement de la zone A - Dossier Approuvé le 26/06/2025

171

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES NON LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

Dénomination	Correspondance	Description
<b>A</b>	Zone agricole générale	Correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Ce secteur comprend également les habitations isolées (dites habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolées
<b>Av</b>	Zone agricole liée à l'agriculture en ville	Correspond aux secteurs situés en zone urbaine relevant de l'agriculture en ville ou à proximité immédiate des villes. Les porteurs de projet ne sont pas forcément agriculteurs.
<b>Ajf</b>	Zone agricole liée aux jardins familiaux	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir aux jardins familiaux ou jardins partagés.
<b>Ay</b>	Zone agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales implantées en campagne	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les activités économiques implantées en zone agricole.
<b>Ae</b>	Zone agricole liée à la présence d'équipements	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, au sein desquels les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.
<b>Agv</b>	Zone agricole liée à une aire d'accueil des gens du voyage	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux.

# CHAPITRE I – A : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 - 1 - A : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES. SONT INTERDITS :**

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

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES, SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

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

Les parcs photovoltaïques au sol et les installations agrivoltaïques sont autorisés, dans le respect des conditions fixées par le décret n°2024-318 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagement autorisés dans la zone ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

### Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

### Le stationnement et l'installation des caravanes

**En dehors de la zone Agv et des terrains de camping aménagés dûment autorisés**, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage.

### **DANS LES ZONES A SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### Bâtiments techniques agricoles en activité ou non :

#### En zone A :

Les constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les serres) ;

Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

L'ensemble de ces constructions ou installations sont autorisées dès lors qu'elles respectent les principes suivants :

- Cohérence avec les besoins de l'exploitation ;
- Implantation à proximité immédiate de l'ensemble fonctionnel des bâtiments d'exploitation (dans le cadre d'un site préexistant).
- Création d'un nouveau site d'exploitation agricole.

#### **Les logements de fonction des agriculteurs :**

**Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole)** ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ;
- qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m<sup>2</sup> ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
  - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
  - d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.
- En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ;

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :

- à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ;
- à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension.

A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de



propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.

#### **Diversification de l'activité agricole :**

Les constructions et installations ou le changement de destination de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **Diversification de l'activité agricole lié à l'hébergement touristique :**

**Les extensions mesurées des constructions existantes et les changements de destination pour un usage d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole** sont autorisés, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- pour les changements de destination de bâti(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentant une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale ;
- l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur ou à proximité immédiate du site d'exploitation ;
- l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ;
- dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

**La pratique du camping à la ferme** soumises à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.



## **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation de tiers et de logements de fonction des agriculteurs**

Seules les habitations existantes en zone A à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

### **Pour les extensions (conditions cumulatives) :**

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

### **Pour les annexes (conditions cumulatives) :**

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des nouvelles annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.

## **Les changements de destination**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural.

## **Les abris pour animaux**

En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;

- qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.

### **DANS LA ZONE AV EST AUTORISE UNIQUEMENT :**

#### **En zone Av :**

Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.

**Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.**

### **DANS LES ZONES AJF, AY, AE ET AGV SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### **En zone Ajf :**

Les aménagements légers, les occupations du sol, les travaux et installations envisagés ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions en relation avec la présence de jardins familiaux (cabanes de jardin, espaces de stockage du matériel, serre ...) sont autorisées dans la limite d'une superficie totale et cumulée de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par lot (hors serre).

#### **En zone Ay :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ay.

Les constructions et extension des constructions existantes à destination de bureau sous condition d'être liées et nécessaires à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.

#### En zone Ae :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ae, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

#### En zone Agv :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, les changements de destination et les aménagements liés à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

### Article 1 - 2 – A : Mixité sociale et fonctionnelle

*Non réglementé*

## CHAPITRE 2 – A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2 - 1 – A : Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Règle générale

En toute zone :

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

##### Dispositions particulières

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

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

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

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

En toute zone :

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions et annexes :

Les constructions seront édifiées :

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

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions à destination d'exploitation agricole seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### Dispositions particulières

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

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

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

## 3. Hauteur des constructions

### Règle générale

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

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

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

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

**En zone A :**

**Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

**Pour les bâtiments agricoles :**

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

**En zone Ae :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

**En zone Ajf :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 3 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

**En zones Av et Agv :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

**En zone Ay :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

### Dispositions particulières

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

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

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### 4. Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

**En zone A et Av :**

Non réglementé

**En zone Ajf :**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En zones Ay :**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'emprise de la zone.

**En zones Ae et Agv :**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de l'emprise de la zone.

## Article 2 - 2 – A : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

## **2. Façade**

### **Pour les bâtiments d'habitation :**

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

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre, ...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

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

### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**



Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

#### En zone Ajf et Av :

L'emploi de matériaux de qualité insuffisante est autorisé sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement. Le cas échéant, seul l'emploi de matériaux naturels sera autorisé.

### 3. Toiture

#### **Pour les bâtiments d'habitation :**

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les installations techniques tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers

et ascenseurs ou locaux techniques.

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

#### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

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

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

### **4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

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

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

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

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

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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

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

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

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

**A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale**, les clôtures devront être constituées :

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

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

En limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

**En zone Ajf et Av :**

Les clôtures présenteront un aspect naturel. Les clôtures devront être perméables, notamment pour permettre le déplacement de la petite faune.

**En zone Ajf :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

## **Article 2 - 3 – A : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

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

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

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

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

## CHAPITRE 3 – A : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### Article 3 - 1 – A : Voirie, accès et stationnement

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

### Article 3 - 2 – A : Conditions de desserte par les réseaux

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

Dénomination	Correspondance	Description
Al	Zone agricole des communes soumises à la loi Littoral	Correspond aux espaces agricoles des communes littorales.
Ajf	Zone agricole liée aux jardins familiaux	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir aux jardins familiaux ou jardins partagés.
Ao	Zone agricole liée aux activités conchyliques des communes soumises à la loi Littoral	Correspond aux espaces liés à la conchyliculture et à l'aquaculture.
Ac	Zone agricole liée exclusivement aux cultures marines et à la sécurité civile située en communes soumises à la loi Littoral.	Correspond aux espaces liés aux cultures marines et aux ouvrages en lien avec la sécurité civile.
Ayl	Zone agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales implantées en campagne des communes soumises à la loi Littoral	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole des communes littorales.
Agvl	Zone agricole liée à une aire d'accueil des gens du voyage et située en communes soumises à la loi Littoral	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour les aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux.

Av	Zone agricole liée à l'agriculture en ville	Correspond aux secteurs situés en zone urbaine relevant de l'agriculture en ville ou à proximité immédiate des villes. Les porteurs de projet ne sont pas forcément agriculteurs.
----	---	---

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral" ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone A, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

# CHAPITRE I – AL : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 – 1 - Al : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT INTERDITES :**

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

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les dispositions de l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les zones agricoles des communes littorales.

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

#### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- que les travaux sont conformes avec les dispositions de la loi Littoral,



notamment les articles L121-5, L121-5-1, L121-6 du Code de l'urbanisme.

#### Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements** du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires **aux constructions et aménagements autorisés dans la zone** ;
- d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectives ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau et des dispositions générales.

#### Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

#### Le stationnement et l'installation des caravanes

**En dehors de la zone Agvl et des terrains de camping aménagés dûment autorisés**, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage..

#### **REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES EN ESPACES PROCHES DU RIVAGE, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Au sein des espaces proches du rivage, matérialisés sur le règlement du graphique du PLUi, les extensions admises sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi.

**REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 METRES DEPUIS LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE, SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions, installations, ainsi que les extensions de bâtiments existants et les changements de destination sont interdits sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

**DANS LES ZONES AL SONT AUTORISES UNIQUEMENT :****Bâtiments techniques agricoles :**

**En application de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières** peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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

**Les serres :**

**Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 5 mètres au point le plus haut et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.**

**Les logements de fonction des agriculteurs :**

**Les constructions à destination d'habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole)** ainsi que le changement de destination et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole (logement de fonction agricole) sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (surveillance des animaux, suivi de cultures spéciales) et de sa taille ;
- qu'elles n'excèdent pas une superficie de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'elles soient implantées sur une parcelle de moins de 750 m<sup>2</sup> ;
- la création d'un logement sera possible dans la limite :
  - d'un seul logement pour les exploitations individuelles ;
  - d'un seul logement par foyer pour les exploitations sociétaires, en limitant l'implantation à deux logements par site d'élevage nécessitant une présence permanente et à un seul logement par site d'exploitation.
- En priorisant lorsque cela est possible l'utilisation de bâtiments existants ;

**Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation agricole (logement de fonction agricole), elles seront implantées :**

- à proximité immédiate de l'exploitation, dans un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments de l'exploitation ;
- à plus de 100 mètres des exploitations voisines et ne devra pas entraver leur possibilité d'extension.

A titre dérogatoire, en cas de nouvelle construction, celle-ci devra s'inscrire en densification ou à proximité immédiate (à moins de 10 mètres de la limite de propriété et sans séparation par une voie), d'un groupe d'habitations existant, situé à moins de 500 mètres par la route du site d'exploitation à surveiller.

#### Diversification de l'activité agricole :

Les constructions et installations ou le changement de destination de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### Diversification de l'activité agricole – Hébergement touristique :

Le changement de destination et l'extension mesurée de bâtiments existants pour un usage **d'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole** sont autorisés après avis de la CDPENAF et de la CDNPS et en dehors des espaces proches du rivage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- pour les changements de destination de bâtiment(s) existant(s), qu'ils soient couverts et clos et présentent une qualité architecturale et/ou une valeur patrimoniale.
- l'activité doit être exercée par un exploitant agricole et sur/ou à proximité immédiate du site d'exploitation ;
- l'activité d'hébergement touristique doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne pas nuire à l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et permet l'activité d'hébergement touristique ;
- dans le cadre de l'extension mesurée d'un bâtiment existant, celle-ci ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

**La pratique du camping à la ferme** soumises à déclaration conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme **et les aires naturelles de camping** sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole.

#### **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation de tiers et de logements de fonction des agriculteurs**

Seules les habitations existantes en zone AI à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes en zone AI, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

Les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

#### **Pour les extensions (conditions cumulatives) :**

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

#### **Pour les annexes (conditions cumulatives) :**

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.

#### **Changements de destination :**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé, sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, le cas échéant, sous réserve de respecter les

dispositions de l'article L111-3 du code rural..

### **DANS LA ZONE AV EST AUTORISE UNIQUEMENT :**

#### **En zone Av :**

Les constructions, installations, ouvrages et changement de destination à destination agricole, qu'ils soient ou non portés par un agriculteur .

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages qu'ils soient ou non portés par un exploitant agricole.

**Les logements de fonction sont interdits au sein de la zone Av.**

**DANS LES ZONE AJF, AO, AYL, AGVL, ET AC SONT AUTORISEES UNIQUEMENT :****En zone Ajf :**

Les aménagements légers, les occupations du sol, les travaux et installations envisagés ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions en relation avec la présence de jardins familiaux (cabanes de jardin, espaces de stockage du matériel, serre ...) sont autorisées dans la limite d'une superficie totale et cumulée de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par lot (hors serre).

**En zone Ayl :**

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations nécessaires aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être liés aux activités économiques industrielles et/ou artisanales comprises au sein de la zone Ayl.

**En zone Agvl :**

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations liées à la présence d'aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

**En zone Ao :**

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de l'activité conchylicole et de la pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités conchylicoles et de la

pêche sont autorisés et notamment :

- Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
- L'entretien des claires.

**En zone Ac :**

Dans le respect de de la Loi littoral, et notamment des articles L121-4 et L121-10 du code de l'urbanisme, sont autorisés :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être liées aux activités de cultures marines et de pêche.

Les installations, aménagements et travaux liés aux activités de cultures marines et de pêche et notamment :

- Les terres pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités de la zone ainsi que leur extension ;
- L'entretien des claires.

Les changements de destinations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve d'être dans le cadre de la diversification de cultures marines et de pêche. Ainsi des locaux de vente directe pourront être créés par changement de destination à condition d'être dans le prolongement de l'activité principale. L'activité de vente devra rester accessoire à l'activité principale.

Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité civile sous réserve que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

## **Article 1 - 2 – AI : Mixité sociale et fonctionnelle**

*Non réglementé*



# CHAPITRE 2 – AL : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 2 - 1 – AL : Volumétrie et implantation des constructions

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

#### Règle générale

En toute zone :

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

#### Dispositions particulières

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

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

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

### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règle générale

En toute zone :

**Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions et annexes :**

Les constructions à destination d'habitation seront édifiées :

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

Sous réserve d'être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière, les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en continuité d'un bâtiment existant, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 mètre.

### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les constructions à destination d'exploitation agricole seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### Dispositions particulières

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

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

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

## 3. Hauteur des constructions

### Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus haut jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

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

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

#### En zone Al :

##### **Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

##### **Pour les bâtiments agricoles :**

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée sauf pour les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions dont la hauteur maximale autorisée est limitée à 5 mètres au point le plus haut . Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

#### En zones Av et Agvl :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### En zone Ajf :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 3 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### En zone Ao et Ac :

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs

maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Des hauteurs plus importantes pourront être acceptées sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

**En zone Ayl :**

La hauteur maximale autorisée des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

### Dispositions particulières

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

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

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

### 4. Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

**En zone Al, Av et Ao et Ac :**

Non réglementé

**En zone Ajf :**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En zones Ayl et Agvl :**

Les extensions sont limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

## **Article 2 – 2 – A1 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

### **1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

### **2. Façades**

#### **Pour les bâtiments d'habitation (extensions ou annexes) :**

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

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

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

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et

le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

#### **En zones Ajf et Av :**

L'emploi de matériaux de qualité insuffisante est autorisé sous réserve de la bonne insertion du projet dans l'environnement. Le cas échéant, seul l'emploi de matériaux naturels sera autorisé.

### **3. Toitures**

#### **Pour les bâtiments d'habitation :**

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes. Des constructions à mono-pentes ou à toit plat pourront être admises si d'autres sont déjà

implantées à proximité immédiate ou dans le site d'exploitation à la date d'approbation du PLUi.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

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

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

#### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

L'utilisation de matériaux de qualité insuffisante ainsi que matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, seront à prévoir sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les

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

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

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

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

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

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

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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

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

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

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

**A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale**, les clôtures devront être constituées :



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

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

**En limites séparatives et sur les limites à l'alignement des voies et emprises publiques ne donnant pas sur la façade principale :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

## **Article 2 - 3 – AI : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

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

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

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

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

## CHAPITRE 3 - AL : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### Article 3 – 1 - AL : Voirie, accès et stationnement

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

### Article 3 - 2 – AL : Conditions de desserte par les réseaux

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le

ID : 022-200069409-20250626-DB\_M146\_2025-DE



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

**Zone N**

*La terre, la mer, l'avenir en commun*

**f t y i** [saintbrieuc-armor-agglo.fr](https://saintbrieuc-armor-agglo.fr)



**SAINT  
BRIEUC  
ARMOR**  
AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX  
LANTIC // LE BODÉO // LE FËIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL  
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLOUFRAGAN // PLOUHA // PLOUHA-NEUF // PLOUHA-VEUX // PORDIC // QUINTIN  
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS  
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DES COMMUNES NON LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

Dénomination	Correspondance	Description
<b>N</b>	Zone naturelle générale	Correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.
<b>Np</b>	Zone naturelle protégée	Correspond aux espaces naturels dans lesquels les droits à construire sont limités afin de valoriser et protéger les paysages et les milieux naturels et des captages d'eau potable.
<b>Nfo</b>	Zone naturelle liée à l'exploitation sylvicole	Correspond aux espaces d'exploitation sylvicole soumis à un plan simple de gestion.
<b>Ner</b>	Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie	Correspond aux espaces permettant l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de stockage d'énergie.
<b>Nca1</b>	Zone naturelle liée à l'exploitation de carrière	Correspond aux secteurs comprenant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sol et sous-sol.
<b>Nca3</b>	Zone naturelle liée à la remise en état des carrières.	Correspond aux espaces au sein de carrière dans lesquels une action de remise en état naturel ou agricole est prévue ou en cours. Les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont

		autorisés.
<b>Nj</b>	Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver	Correspond aux secteurs au sein desquels seuls les aménagements légers et constructions limitées (sentes, cabanes de jardins...) sont admis.
<b>Ne</b>	Zone naturelle liée à la présence d'équipements	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, au sein desquels les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.
<b>Nth</b>	Zone naturelle liée à une activité touristique d'hébergement	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, accueillant des activités touristiques.
<b>Ntc</b>	Zone naturelle liée à une activité de camping	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, accueillant des campings.
<b>Nlo</b>	Zone naturelle liées à des espaces de loisirs	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement.
<b>Ng1</b>	Zone naturelle liée à la présence d'un golf	Correspond à aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux constructions et installations en lien avec les activités de golf.

# CHAPITRE I – N : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 - 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES, SONT INTERDITS :**

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

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

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent porter atteinte ni au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Les parcs photovoltaïques au sol et les installations agrivoltaïques sont autorisés, dans le respect des conditions fixées par le décret n°2024-318 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

#### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements du sol** (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

- d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;
- qu'il soit démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des constructions ou infrastructures existantes ;
- d'être liés à la réalisation de cheminements doux ;
- d'être liés à la réalisation de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectifs pour lesquels il a été démontré l'impossibilité technico-économique d'un aménagement en dehors de la zone N ;
- d'être liés à des fouilles archéologiques ;
- de restauration du milieu naturel ;
- d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau.

### Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

### Le stationnement et l'installation des caravanes

**En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés**, le stationnement de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage.

### **DANS LA ZONE N, SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### Bâtiments techniques agricoles en activité ou non :



Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

#### **Le changement de destination :**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé, sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et, le cas échéant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural.

#### **Les abris pour animaux :**

En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;
- qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale et cumulée de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction.

### **DANS LES ZONES N ET NP, SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation :**

Seules les habitations existantes en zone N et Np, à la date d'approbation du PLUi, peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

#### **Pour les extensions (conditions cumulatives) :**

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

### **Pour les annexes (conditions cumulatives) :**

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale.

### **DANS LES ZONES NFO, NCA1, NCA3 NJ, NE, NT, NG1 ET NER SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### **En zone Nfo :**

Bâtiments techniques forestiers ou sylvicoles :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, et les aménagements strictement nécessaires aux activités forestières ou sylvicoles sont admis, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

**Les aménagements et installations liés aux services publics et d'intérêt collectifs** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que ces ouvrages techniques présentent de faibles dimensions.

**Les affouillements et exhaussements** de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

#### **En zone Nca1 :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes et aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

#### **En zone Nca3 :**

Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.

#### **En zone Nj :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes, aménagements légers, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière.

#### En zone Ne :

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements en relation avec les équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Ne à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

#### En zone Nth :

Les constructions, les extensions des constructions existantes, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique ;

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone ;

Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques ;

Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique.

#### En zone Ntc :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ;

Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements sont également autorisés sous réserve d'être strictement liés aux ouvertures et extensions des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage autorisées ci-avant ;

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone ;

Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements

d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

**En zone Nlo :**

Les constructions et les extensions des constructions existantes, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

**En zone Ng1 :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités liées au golf, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

**En zone Ner :**

L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

## **Article 1 - 2 – N : Mixité sociale et fonctionnelle**

*Non réglementé*

## CHAPITRE 2 – N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2 - 1 – N : Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Règle générale

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

##### Dispositions particulières

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

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

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

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

En toute zone :

Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

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

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

### Dispositions particulières

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

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

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

## 3. Hauteur des constructions

### Règle générale

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

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

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

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

#### **En zone N et Np :**

Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

#### En zone Nfo

La hauteur des constructions sylvicoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

#### En zones Nca1 :

La hauteur maximale autorisée des constructions est définie comme étant le point le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLUi.

#### En zone Nj :

La hauteur maximale autorisée des constructions ou installations liées à la vocation de la zone en question est fixée à 4 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### En zones Ng1, Ntc, Nth et Nlo :

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### En zone Ne, Nca3 et Ner :

Non réglementé

### Dispositions particulières

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

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :  
pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité ;

dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une

hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;

en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

#### **4. Emprise au sol des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

**En zone N, Np, Nfo, Nca3 et Ner :**

Non réglementé

**En zone Nca1 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'emprise du terrain dans la zone.

**En zones Nj et Nlo :**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**En zone Ntc, Nth et Ng1 :**

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'emprise de la zone.

**En zone Ne :**

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise du terrain de la zone.

### **Article 2 – 2 – N : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

#### **1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.



De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

## **2. Façades**

### **Pour les bâtiments d'habitation (extensions ou annexes) :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades des extensions doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades de la construction principale à laquelle elle se rattache et des constructions voisines.

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

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

### **Pour les bâtiments agricoles : (extensions)**

Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

### **3. Toitures**

#### **Pour les bâtiments d'habitation :**

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

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

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les extensions des constructions destinées à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration

harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

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

Les couvertures photovoltaïques ou les panneaux à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

## **4. Clôtures**

### **Principes généraux applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Au titre de l'article L.372-1 du code de l'environnement, les clôtures édifiées dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions du paragraphe suivant ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins
- liées à l'éco-pâturage (ovins, caprins...) ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

Les constructions d'exploitation agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites du siège de l'exploitation.

Pour les constructions d'habitation, les clôtures édifiées à moins de 150 mètres des limites de l'habitation favorisent les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les habitations isolées, c'est-à-dire ne comprenant pas de parcelle voisine bâtie, ces clôtures favorisant les perméabilités seront à prévoir sur au moins deux côté de l'unité foncière.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N**

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

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

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

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

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

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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

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

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

A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, et dans le respect des principes généraux applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N, les clôtures devront être constituées :

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

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,2 mètre.

En limites séparatives et dans le respect des principes généraux applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N, la hauteur des clôtures est limitée à 1,2 mètre.

## **Article 3 – 2 – N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

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

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

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

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

## **CHAPITRE 3 – N : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

### **Article 3 - 1 – N : Voirie, accès et stationnement**

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

### **Article 3 - 2 – N : Conditions de desserte par les réseaux**

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES FORESTIERES DES COMMUNES LITTORALES

Extrait du rapport de présentation :

Dénomination	Correspondance	Description
<b>Ni</b>	Zone naturelle des communes	Correspond aux zones naturelles des communes soumises à la loi Littoral.
<b>Nr</b>	Zone naturelle liée aux espaces remarquables	Correspond aux zones naturelles remarquables qui délimitent, au titre de l'article L121-23 du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et maritimes, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, dans les communes soumises à la loi Littoral.
<b>Nm</b>	Zone naturelle liée au zonage en mer	Espace lié au domaine maritime. Seules les installations et aménagements en lien avec la navigation, les cultures maritimes et les énergies renouvelables sont admis.
<b>Nme</b>	Zone naturelle liée à la présence de cales d'accès à l'eau	Correspond aux cales de mises à l'eau existantes sur le territoire.
<b>Nca12</b>	Zone naturelle pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol situés en commune soumise à la loi Littoral	Correspond aux espaces compris au sein de carrière dans lesquels le stockage et / ou le transport de matériaux liés à l'exploitation du sol et sous-sol sont autorisés pour les communes soumises à la Loi Littoral.
<b>Nca13</b>	Zone naturelle liée à la remise en état des carrières.	Correspond aux espaces au sein de carrière dans lesquels une action de remise en état naturel ou agricole est

		prévue ou en cours. Les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont autorisés.
<b>Ncal4</b>	Zone naturelle liée au recyclage et stockage de déchets inertes	Correspond aux anciens sites de carrière. Les travaux et exhaussements liés à la remise en état des carrières y sont autorisés, ainsi que les activités associées au recyclage et stockage de déchets inertes
<b>Nj</b>	Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver	Correspond aux secteurs au sein desquels seuls les aménagements légers et constructions limitées liées à ces espaces (sentes, cabanes de jardins...) sont admis.
<b>Njl</b>	Zone naturelle liée à des espaces de nature en ville à préserver	Correspond aux secteurs au sein desquels seuls les aménagements légers et les extensions des constructions liées à ces espaces (sentes, cabanes de jardins...) sont admis pour les communes soumises à la Loi Littoral.
<b>Nel</b>	Zone naturelle liée à la présence d'équipements en commune soumise à la loi Littoral	Correspond aux secteurs au sein desquels les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés pour les communes soumises à la Loi Littoral.
<b>Ntl</b>	Zone naturelle liée à une activité d'hébergement touristique en commune soumise à la loi Littoral	Correspond aux espaces accueillant des activités d'hébergement touristique pour les communes soumises à la loi Littoral.
<b>Nlo</b>	Zone naturelle liées à des espaces de loisirs	Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, en lien avec la présence d'activités de loisirs où les aménagements et constructions sont autorisés dans les limites définies au règlement.
<b>Nlol</b>	Zone naturelle liées à des espaces de loisirs en	Correspond aux espaces, accueillant des activités de loisirs où les



	commune soumise à la loi Littoral	aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisés dans les limites définies au règlement.
Npo	Zone naturelle liée à une vocation portuaire	La zone Npo est en lien avec les zones portuaires. La zone Npo admet la possibilité de nouvelles constructions pour les bâtiments publics et activités nécessitant la présence immédiate de l'eau.
Ner	Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie	Correspond aux espaces permettant l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de stockage d'énergie.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral" ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone N, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

# CHAPITRE I – NL : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article 1 - 1 – NL : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT INTERDITES :**

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

### **REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES DES COMMUNES LITTORALES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires mentionnées à l'article L.111-3 du code rural et la pêche maritime.

Les constructions, installations et ouvrages doivent respecter les dispositions de l'article L121-8, L121-10 et L121-11 du Code de l'urbanisme encadrant les possibilités d'extension de l'urbanisation dans les zones agricoles des communes littorales.

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

### **Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les **constructions et installations d'intérêts collectifs** et/ou nécessaires à des équipements publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors (conditions cumulatives) :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages ;

- que les travaux sont conformes avec les dispositions de la loi Littoral.

#### Les affouillements et exhaussements du sol

Les **affouillements et exhaussements** du sol (en dehors des espaces concernés par la présence de zones humides identifiées au règlement graphique du PLUi) sous réserve :

d'être liés et nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ;

qu'il soit démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des constructions ou infrastructures existantes ;

d'être liés à la réalisation de cheminements doux, de routes ainsi que des voies ferrées et de leurs aménagements annexes respectifs pour lesquels il a été démontré l'impossibilité technico-économique d'un aménagement en dehors de la zone N ;

d'être liés à des fouilles archéologiques ;

de restauration du milieu naturel ;

d'être liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides dans le respect de la loi sur l'Eau et des dispositions générales.

#### Les aménagements légers

Les **aménagements légers** liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve :

- de leur bonne intégration à l'environnement ;
- la perméabilité des aménagements légers réalisés dans le cadre d'aire de stationnement et de cheminement ;
- de leur réversibilité, permettant la remise en état du site en cas de démontage ou retrait.

#### Le stationnement et l'installation des caravanes

En dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, le stationnement et l'installation de caravanes est autorisé uniquement sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale du propriétaire de la caravane et uniquement pour un usage d'hivernage ou de garage.

#### **REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES EN ESPACES PROCHES DU RIVAGE, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Au sein des espaces proches du rivage, matérialisés sur le règlement du graphique

du PLUi, les extensions admises sont limitées à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

### **REGLES COMMUNES AUX SECTEURS SITUES DANS LA BANDE LITTORALE DE 100 METRES DEPUIS LA LIMITE HAUTE DU RIVAGE, SONT INTERDITS :**

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions, installations, ainsi que les extensions de bâtiments existants et les changements de destination sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.**

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

### **DANS LA ZONE NL SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

#### **Bâtiments techniques agricoles en activité ou non**

Les extensions des constructions isolées (hors siège d'exploitation) existantes à la date d'approbation du PLUi à destination d'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont en cohérence avec les besoins de l'exploitation.

#### **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation**

Seules les habitations existantes en zone NI à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet d'extensions et/ou d'annexes, dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance des annexes et extensions des constructions à destination d'habitation avec les bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à la distance fixée en vertu de la nomenclature des ICPE ou du Règlement Sanitaire Départemental.

A cet effet, les extensions et/ou annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

#### **Pour les extensions (conditions cumulatives) :**

- l'extension mesurée ne devra pas représenter plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol calculée à partir de la date d'approbation du PLUi, et doit, dans tous les cas, être inférieure à l'emprise au sol de la construction principale existante avant ladite extension ;
- dans une limite totale après extension de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- sans aboutir à la création d'un nouveau logement.

#### **Pour les annexes (conditions cumulatives) :**

- la construction d'annexes ou leurs extensions ainsi que le réaménagement d'annexes existantes ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
- la superficie totale et cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi ;
- les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle.

#### **Le changement de destination :**

Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, que son caractère patrimonial et architectural soit conservé, sous réserve d'un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et, le cas échéant, sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-3 du code rural.

#### **DANS LA ZONE NR SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

La réglementation de la zone Nr est conforme à l'article R121-5 du Code de l'urbanisme.

Sont autorisés sous conditions :

1. Les aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient

ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a. Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50m<sup>2</sup> surface de plancher et d'emprise au sol.
  - b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - c. A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m<sup>2</sup>.
1. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.
2. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### **DANS LA ZONE NM SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

Seuls sont admis :

- les installations et les aménagements nécessaires à la navigation maritime ;
- les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines et de production dans le respect des dispositions réglementaires fixées par le Code rural et de la pêche maritime à l'exclusion des bâtiments d'habitation ;
- les mouillages individuels et les zones de mouillage et d'équipements légers

(ZMEL) ;

- les ouvrages répondant à la vocation du domaine public maritime (DPM), relatifs à la sécurisation du DPM ou aux services publics ou d'intérêt général (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers...).
- les installations en lien avec les énergies renouvelables.

**DANS LA ZONE NPO, NME, NCAL2, NCAL3, NCAL4, NJ, NJL, NEL, NTL, NLOL, NER SONT AUTORISES UNIQUEMENT :**

**En zone Npo :**

Sont admis les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau.

**En zone Nme :**

Les aménagements, rénovations et entretiens des cales de mise à l'eau.

**En zone Ncal2 :**

Les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés.

**En zone Ncal3 :**

Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, à l'exclusion de toute nouvelle activité.

**En zone Ncal4 :**

Les travaux et exhaussements liés et nécessaires à la remise en état de la carrière, ainsi que les activités associées au recyclage et stockage de déchets inertes.

**En zone Nj :**

Les constructions, les extensions des constructions existantes, aménagements légers, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les constructions autorisées et leurs extensions ne doivent pas dépasser une superficie totale et cumulée de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum par unité foncière.

**En zone Njl :**

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol et travaux et installations en lien avec la présence de la nature en ville et la valorisation de parcs et jardins (cheminements, aire de jeux, mobilier urbain...), à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

#### En zone Nel :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, occupations du sol, travaux et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics compris au sein de la zone Nel à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

#### En zone Ntl :

Sont admis :

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.
- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et les installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques ;
- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, et les aménagements strictement nécessaires aux activités de camping et de caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

#### En zone Nlol :

Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

#### En zone Ner :



L'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et ou de stockage d'énergie, et les aménagements liés à leur fonctionnement, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

### **Article 1 - 2 – NI : Mixité sociale et fonctionnelle**

*Non réglementé*

## CHAPITRE 2 – NL : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 2 - 1 – NL : Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Règle générale

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

##### Dispositions particulières

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

Toutefois, ce recul ne s'applique pas :

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

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;

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

Sous réserve d'être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière, les annexes doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en continuité d'un bâtiment existant, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 mètre.

### Dispositions particulières

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

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

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

## 3. Hauteur des constructions

### Règle générale

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus haut jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

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

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

**En zone NI :**

### **Pour les bâtiments à destination d'habitation et leurs extensions :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation (tiers et logement de fonction), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 10 mètres. Cette règle est applicable pour les extensions.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

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

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 mètres.

#### En zone Ncal2 :

La hauteur maximale des constructions est définie comme étant le point le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLUi.

#### En zone Ncal3, Ncal4 et Ner :

Non réglementé.

#### En zone Npo

La hauteur maximale des bâtiments liés aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

#### En zones Nj et Njl :

La hauteur maximale autorisée des constructions ou installations liées à la vocation de la zone en question est fixée à 4 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

#### En zones Ntl Nlo et Nlol :

La hauteur maximale autorisée des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.

### Dispositions particulières

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

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

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité,
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

#### **4. Emprise au sol des constructions**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

**En zones NI, Nr, Nm, Nme, Npo, Ncal2, Ncal3, Ncal4 et Ner:**

Non réglementé.

**En zones Ntl, Nlcl, Njl et Nel :**

Les extensions sont limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

**En zones Nj et Nlo :**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Article 2 - 2 – NI : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

#### **1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

De manière générale et sauf indication contraire indiquée dans le reste du présent article, l'utilisation de matériaux de qualité insuffisante est interdite.

## **2. Façade**

### **Pour les bâtiments d'habitation (extensions ou annexes) :**

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades des extensions doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés, que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades de la construction principale à laquelle elle se rattache et des constructions voisines.

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

Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre...).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

### **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

### **3. Toiture**

#### **Pour les bâtiments d'habitation :**

Les toitures devront être à deux versants de pente symétriques et convexes.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle ondulée.

Si des ouvertures en toiture sont créées, elles devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade et s'inscrire en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une extension ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture ou en surépaisseur. Ils doivent être de préférence de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface.

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

Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

#### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les extensions des constructions destinées à l'activité agricole seront implantées en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante.

L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

## **Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :**

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

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

Les couvertures photovoltaïques ou les panneaux à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

### **4. Clôtures**

#### **Principes généraux applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Au titre de l'article L.372-1 du code de l'environnement, les clôtures édifiées dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions du paragraphe suivant ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins ;
- liées à l'éco-pâturage (ovins, caprins...) ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- des domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

Les constructions d'exploitation agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites du siège de l'exploitation.

Pour les constructions d'habitation, les clôtures édifiées à moins de 150 mètres des limites de l'habitation favorisent les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune, sur au moins un côté de l'unité foncière. Pour les habitations



isolées, c'est-à-dire ne comprenant pas de parcelle voisine bâtie, ces clôtures favorisant les perméabilités seront à prévoir sur au moins deux côté de l'unité foncière.

### **Dispositions complémentaires applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N**

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

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

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

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

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

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

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

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

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

A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, et dans le respect des principes généraux applicables à l'ensemble des

clôtures de la zone N, les clôtures devront être constituées :

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

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,2 mètre.

En limites séparatives et dans le respect des principes généraux applicables à l'ensemble des clôtures de la zone N, la hauteur des clôtures est limitée à 1,2 mètre.

## **Article 2 - 3 – NI : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants**

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

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

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

Les bâtiments agricoles ou à vocation d'activité devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

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

## CHAPITRE 3 - NL : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### Article 3 - 1 – NL : Voirie, accès et stationnement

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

### Article 3 - 2 – NL : Conditions de desserte par les réseaux

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