

CC 2023_0052

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 14 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatorze mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 3 mars 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 69 Procurations : 11

Etaient présents :

M. ARHANT Guirec, Mme AURIAC Cécile, M. BETOULE Christophe, M. BODIOU Henri, Mme BOIRON Bénédicte, Mme BRAS-DENIS Annie, M. CALLAC Jean-Yves, M. CAMUS Sylvain, Mme COADIC Marie-Laure, M. COCADIN Romuald, M. COENT André, Mme CORVISIER Bernadette, Mme CRAVEC Sylvie, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine, M. DELISLE Hervé, M. DROUMAGUET Jean, M. EGAULT Gervais, M. EVEN Michel, Mme GOURHANT Brigitte, M. GUELOU Hervé, M. HOUSAIS Pierre, M. HOUZET Olivier, Mme HUE Carine, M. HUONNIC Pierre, M. JEFFROY Christian, M. KERGOAT Yann, Mme KERRAIN Tréfinia, M. LATIMIER Hervé, M. LE BIHAN Paul, M. LE CREURER Eric, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. LE JEUNE Joël, Mme LE MEN Françoise, M. LE MOULLEC Frédéric, M. LE ROI Christian, M. LEON Erven, M. L'HEREEC Patrick, Mme LOGNONÉ Jmila, M. MAHE Loïc, M. MAINAGE Jacques, Mme MAREC Danielle, M. MARTIN Xavier, M. MEHEUST Christian, M. MERRER Louis, M. NICOLAS Gildas, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, Mme NIHOARN Françoise, M. PARANTHOEN Henri, M. PEUROU Yves, M. PHILIPPE Joël, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, Mme PIRIOU Karine, M. PONCHON François, Mme PONTAILLER Catherine, M. POUGNARD Xavier, M. PRIGENT François, Mme PRUD'HOMM Denise, M. QUENIAT Jean-Claude, M. QUEGUINER Yannick, M. ROBIN Jacques, M. ROGARD Didier, M. ROUSSELOT Pierrick, M. SALIOU Jean-François, M. SEUREAU Cédric, Mme SAUVEE Julie, M. TERRIEN Pierre, M. LE GOFF Rémi (suppléant de M. THEBAULT Christophe), Mme TURPIN Sylvie

Procurations :

Mme BARBIER Françoise à M. LATIMIER Hervé, M. COLIN Guillaume à Mme COADIC Marie-Laure, M. HENRY Serge à M. CAMUS Sylvain, M. JORAND Jean-Claude à M. MEHEUST Christian, M. KERVANON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, M. OFFRET Maurice à M. MERRER Louis, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul

Etaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. LE ROLLAND Yves, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lannion ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme

Exposé des motifs

Le ScoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihi-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Pour la commune de Lannion, il s'agit des SDU dénommés Coatquis, Pont Ar Stang, Pourquéo et le

Minihy.

Par arrêté n° 21/293 en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lannion.

Concertation préalable

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2022.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et prise en compte

Le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une saisine auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Par avis en date du 6 juillet 2022, versé à la procédure, l'Autorité environnementale a fait part des observations suivantes :

- 1 - La défaillance majeure concernant le manque d'information quant aux zonages d'urbanisme (existants ou projetés).
- 2 - La qualité de l'état initial ne permettant pas d'analyser de manière exhaustive les impacts.

Concernant le point 1, l'article 42 de la loi ELAN prévoit explicitement que la délimitation des secteurs déjà urbanisés puisse être menée par le biais d'une procédure de modification simplifiée du PLU, dont la portée est encadrée par le code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne peut questionner « La proximité de zones urbanisées ou en voie de l'être et de secteurs de densification urbaine », ni « l'efficacité de coupures d'urbanisation », questionnement qui excéderait l'habilitation légale conférée par l'article 42 de la loi ELAN circonscrite à la délimitation des SDU.

Concernant le point 2, afin d'améliorer la qualité de l'état initial, des éléments de forme ont été corrigés, des illustrations complémentaires ont été apportées permettant le cas échéant, d'appréhender plus précisément les enjeux par secteur déjà urbanisé.

Le règlement écrit a également été complété afin de renforcer la démarche « Éviter Réduire Compenser » selon les thématiques de l'eau pluviale, de l'assainissement et des paysages.

Avis des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier a ensuite été soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Au titre de cette consultation, la DDTM, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional ont émis des avis, versés à la procédure.

La chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers et de l'artisanat, le conseil départemental et le conseil régional n'ont pas émis d'observations sur le dossier.

La DDTM a émis un avis global sur les 14 procédures de modifications simplifiées de PLU engagées.

Sur la commune de Lannion, le SDU de Pont Ar Stang n'a pas fait l'objet de remarque particulière, les SDU de Coatquis et le Minihy ont fait l'objet d'une demande d'évolution de périmètre et le SDU de Pourquoi a été intégralement remis en cause.

La DDTM fait également part d'une remarque relative au projet de règlement écrit et sollicite l'évolution de la rédaction concernant les constructions et installations d'intérêt général et de services publics.

Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Conformément à l'article 42 de la loi ELAN, la commission départementale de la nature, du patrimoine et des sites (CDNPS) a été consultée. Par courrier en date du 14 décembre 2022, elle a transmis son avis qui a été versé à la procédure.

La CDNPS a formulé des observations sensiblement comparables à celles de l'Etat concernant la délimitation des SDU.

La CDNPS propose des modifications du projet de règlement écrit concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol, l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ainsi que l'article 14 relatif aux performances énergétiques et environnementales.

Mise à disposition du public :

Par délibération n°CC_2022_0196 en date du 15 novembre 2022, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a précisé les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, de son exposé des motifs et des avis émis par les personnes publiques associées.

Une mise à disposition du dossier relatif au projet de modification simplifiée du PLU a eu lieu en mairie de Lannion, ainsi que sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, pendant une durée d'un mois, du lundi 19 décembre 2022 au lundi 20 janvier 2023.

Durant cette mise à disposition, sept remarques ont été formulées.

Sur ces sept remarques, six concernent la procédure et sollicitent une évolution du périmètre bâti existant ou du zonage Usdu.

Evolution du dossier en vue de l'approbation de la modification simplifiée

Suite aux différents avis PPA, à l'avis de la MRAe et à celui de la CDNPS ainsi qu'à la mise à disposition au public, il est proposé les évolutions suivantes :

1. La notice de présentation

Des compléments et modifications de la notice de présentation (éléments de forme, illustrations complémentaires, ...) ont été ajoutés afin de prendre en compte notamment l'avis de la MRAe.

2. Le règlement écrit

Le règlement écrit a été modifié notamment afin de prendre en compte les avis de la DDTM, de la MRAe ainsi que de la CDNPS.

Il est proposé de faire évoluer le projet de règlement écrit afin de modifier les destinations des nouvelles constructions autorisées, d'adapter la hauteur des constructions, de limiter la hauteur des annexes, de limiter l'emprise au sol et de limiter l'imperméabilisation via le coefficient d'imperméabilisation. Afin d'encadrer strictement les possibilités de constructions et installations nécessaires aux services publics, la règle a été revue en ce sens.

L'article 9, qui encadre les emprises au sol maximales autorisées, a été revu pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des SDU et pour conserver la caractéristique

dominante d'un habitat de type individuel. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

L'article 10, qui encadre les hauteurs des constructions, a été revu concernant les hauteurs des constructions à destination d'habitation afin qu'elles ne dépassent pas R+1+C et 4m pour les annexes afin de respecter les caractéristiques du bâti environnant.

L'article 14, qui régit les performances énergétiques et environnementales a été rectifié pour mieux encadrer l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol. Le coefficient d'imperméabilisation qui vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales permet également de maintenir des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

3. Le règlement graphique

En premier lieu, le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont fait l'objet d'ajustements ponctuels pour :

- intégrer des permis de construire autorisés ;
- ajuster à la marge le périmètre dans le respect de la méthodologie, notamment l'interdistance de 60 m entre deux maisons d'habitations.

Ce respect de la méthodologie permet ponctuellement quelques constructions supplémentaires dans le périmètre bâti existant.

Par ailleurs, le périmètre bâti existant ainsi que le zonage Usdu ont été ajustés afin de corriger certaines délimitations s'écartant légèrement de la méthodologie générale élaborée. Ainsi, le règlement graphique a pris en compte un recul de 15 m autour des constructions à condition qu'il s'agisse d'espaces déjà soustraits à l'activité agricole et naturelle, au sein d'une même unité foncière.

Ce respect de la méthodologie permet notamment des extensions mesurées et des annexes accolées.

Le SDU de Pont Ar Stang, notamment au sud-est, et le SDU de Minihiy au nord-ouest sont concernés par cette évolution.

En second lieu, il est proposé de ne pas faire évoluer les projets de délimitation des SDU (zonages Usdu) qui constitueraient une remise en cause de la méthodologie exposée au sein de la notice de présentation.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, a conformément à la loi ELAN, identifié 26 SDU en fixant des critères d'identification de ces espaces.

Le SCoT a ainsi identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter.

La modification simplifiée du PLU n'a donc pas pour finalité de remettre en cause l'identification, ni les critères d'identification établis par le SCoT.

Par conséquent, aucune réponse favorable n'a été apportée aux remarques formulées par la DDTM et la CDNPS concernant les SDU de Coatquis, Pourquoi et le Minihiy.

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;
- VU** l'article L 121-8 du code de l'urbanisme ;
- VU** la délibération CC_2020_0032 du conseil communautaire de Lannion Trégor Communauté en date du 4 février 2020, adoptant son Schéma de Cohérence Territoriale ;
- VU** le PLU de la commune de Lannion approuvé le 31 janvier 2014 et ses évolutions ultérieures ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°21/293 prescrivant la modification simplifiée du PLU de la commune de Lannion ;
- VU** la délibération CC_2021_0175 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 14 décembre 2021 définissant les modalités de concertation préalable ;
- VU** la délibération CC_2022_0090 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 28 juin 2022 tirant bilan de la concertation préalable ;
- VU** les avis des Personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- VU** la délibération CC_2022_0196 du conseil communautaire de Lannion Trégor communauté du 15 novembre 2022 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- VU** le dossier présenté au public au cours de la phase de mise à disposition entre le 19 décembre 2022 et le 20 janvier 2023 ;
- VU** les remarques formulées par le public ;
- VU** l'avis de la commune de Lannion par délibération du conseil municipal en date du 30 Janvier 2023 sur le projet de modification simplifiée du PLU ;
- VU** Les pièces annexées à la présente délibération ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 80 pour)**

DECIDE DE :

- TIRER** le bilan de la mise à disposition.
- APPROUVER** le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de Lannion, ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.
- PRÉCISER** que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'Urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans les communes concernées, mention de cet

affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif ainsi que sur le géoportail de l'urbanisme.

AUTORISER

Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire
de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité
par télétransmission le : **21 MARS 2023**
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : **21 MARS 2023**

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT





Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

**LAN
iON**

Dossier d'approbation :

- 1. Notice de Présentation**
- 2. Règlement écrit modifié**
- 3. Extrait du règlement graphique
modifié**



Modification simplifiée du PLAN LOCAL
D'URBANISME ayant pour objet la mise en
œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du
code de l'urbanisme

**LANN
iON**

RENNES (siège social)

102 99 14 55 70
02 99 14 55 67

02 99 14 55 70

Tél : 02 99 14 55 70

Fax : 02 99 14 55 67

rennes@ouest-lan.fr

NANTES

02 40 94 92 40

02 40 94 92 40

02 40 94 92 40

Tél. 02 40 94 92 40

nantes@ouest-lan.fr

**NOTICE DE PRESENTATION
APPROBATION**

 **Ouest am'**
L'intelligence collective au service des territoires

Février 2023

Ce document a été réalisé par :

Florence BRETECHE, cartographie / SIGiste

Chantal BARBEAU, chef de projet

Identité de l'autorité compétente :

Lannion-Trégor Communauté

1, Rue Gaspard Monge – CS 10761

22307 Lannion Cedex

Tél. : 02.96.05.09.00

Courriel : pluih@lannion-tregor.com

Site Internet : www.lannion-tregor.com

SOMMAIRE

1. Cadre général de l'évolution du PLU	4
2. Déroulement de la Procédure de Modification simplifiée.....	5
3. Présentation de la commune	7
3.1 Caractéristiques de la commune.....	7
3.2 Méthodologie de qualification des SDU	7
3.3 Présentation des SDU	14
4. Présentation des évolutions envisagées.....	21
4.1 Evolution du règlement graphique	21
4.2 Justifications de la règle écrite	26
5. Capacité de densification des SDU	27
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	27
5.2 Capacités de densification des SDU	28
6. Rapport de compatibilité avec le SCoT	31
7. Rapport de compatibilité avec la loi Littoral.....	32
7.1 Espaces Proches du Rivage.....	32
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu.....	32
8. Evaluation environnementale.....	33
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles	33
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences	45
8.3 Conclusion générale de l'Evaluation environnementale	47
9. Résumé non technique	48
9.1 Préambule : contexte général et procédure	48
9.2 Les évolutions envisagées	48
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000.....	49
9.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000	49
9.5 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	50
9.6 Conclusion générale de l'Evaluation environnementale	51
10. Indicateurs de suivi.....	52
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale	53
12. Annexes	55
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000.....	55

1. CADRE GENERAL DE L'EVOLUTION DU PLU

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihi-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

La modification simplifiée concerne uniquement le Secteur Déjà Urbanisé. Le règlement du PLU reste inchangé sur les autres éléments du règlement graphique et du règlement écrit.

Le SCoT du Trégor fixe les grandes orientations des **modes d'urbanisation** des futurs **Secteurs Déjà Urbanisés** :

« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.

Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.

Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), par qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.

Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.

Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). » (Source : extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT).

Le SCoT identifie les **Secteurs Déjà Urbanisés** suivants pour la commune de Lannion :

- Coatquis
- Pont-Ar Stang
- Pourquoi
- Le Minihi

Le **code de l'urbanisme** définit les règles applicables aux constructions ou installations pouvant être autorisées dans les Secteurs Déjà Urbanisés :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces

constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.].

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale détermine les critères d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés et il en définit la localisation.

L'article 42 de la loi Elan précise que :

« [...] 2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L.121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021. [...] »

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Par arrêté en date du 10 décembre 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Lannion ayant pour objet la mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la modification simplifiée du PLU afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022. Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6 de la loi ASAP, la modification simplifiée est soumise à **évaluation environnementale** :

Ces dispositions sont précisées par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L.153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L.131-7 et L.131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L.153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement

européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

L'article L.121-15-1 du code de l'environnement entraîne l'obligation d'effectuer une concertation préalable en lien avec la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :

« La concertation préalable peut concerner :

1° Les projets, plans et programmes mentionnés à l'article L.121-8 pour lesquels la Commission nationale du débat public a demandé une concertation préalable en application de l'article L.121-9 ;

1° bis Les projets mentionnés au II de l'article L.121-8 pour lesquels une concertation préalable est menée par le maître d'ouvrage en application du même II ;

2° Les projets assujettis à une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application des I et II de l'article L.121-8 ;

3° Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale en vertu de l'article L.122-4 et ne relevant pas du champ de compétence de la Commission nationale du débat public en application du IV de l'article L.121-8.

La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

Ne peuvent toutefois pas faire l'objet d'une concertation préalable en application des 2° ou 3° les projets et les documents d'urbanisme soumis à une concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les projets ayant fait l'objet d'une concertation au titre de l'article L.300-2 du même code, organisée dans le respect des droits mentionnés aux 1°, 3° et 4° du II de l'article L.120-1 du présent code, ainsi que les plans et programmes suivants soumis à une procédure particulière :

- le plan de prévention des risques technologiques ;*
- le plan de gestion des risques inondations ;*
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;*
- le plan d'action pour le milieu marin ;*
- le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris auquel est applicable la procédure de débat public prévue par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.*

Lorsque le projet est soumis en partie à concertation obligatoire au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de la présente section, le maître d'ouvrage peut faire le choix, avec l'accord de l'autorité compétente mentionnée à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de la présente section selon les

modalités prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du présent code. Cette concertation tient lieu de concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

3.1 CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

La commune de Lannion s'étend sur 43.91 km² soit 4.9 % de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle constitue le pôle urbain principal de l'intercommunalité identifié par le SCoT.

Elle recense 20 210 habitants (INSEE RP 2019) soit 20.3 % de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés suivants pour la commune de Lannion :

- Coatquis
- Pont-Ar Stang
- Pourquoi
- Le Minihiy

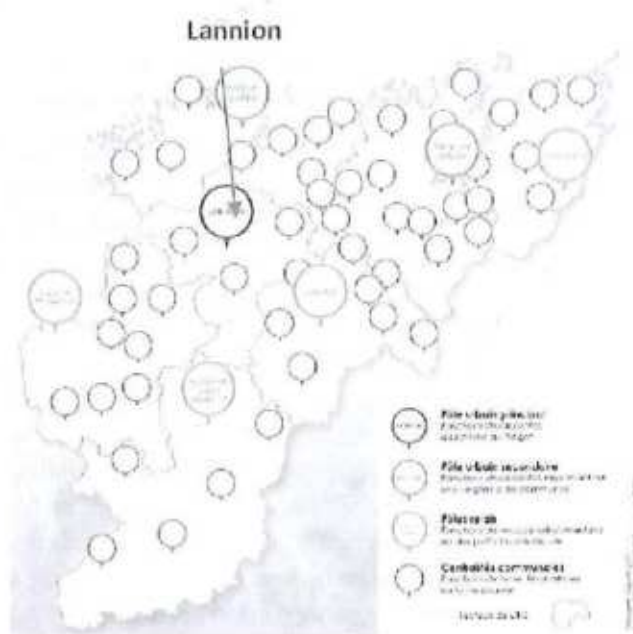


Figure 1 : Localisation de la commune

La commune est couverte par un PLU approuvé le 31 janvier 2014 et a fait l'objet des évolutions suivantes : modification simplifiée n°1 du 18 mars 2016, modification n° 1 du 30 janvier 2017, modifications simplifiées n°2 et n°3 du 26 juin 2018, mise à jour du 17 septembre 2018, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 25 juin 2019, modification simplifiée n° 4 du 24 septembre 2019 et mise à jour du 8 février 2021.

3.2 METHODOLOGIE DE QUALIFICATION DES SDU

3.2.1 Les critères de délimitation des périmètres à l'échelle du PLU :

Le SCoT a identifié 26 SDU, charge aux 14 PLU communaux concernés de les délimiter. La présente note méthodologique vise à présenter la démarche portée par Lannion-Trégor Communauté en vue d'une harmonisation de l'approche communale.

Le processus en vue de la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés est le suivant :

1. Un travail de cartographie permet de définir un périmètre avec des critères objectifs que sont :

- Un ensemble de constructions à usage d'habitation rapprochées et présentant un continuum déterminé dans un premier temps par le biais d'un traitement SIG
 - Un périmètre qui doit être restreint et donc s'appuyer sur les limites bâties des habitations
2. Une adaptation de ces périmètres face à la réalité du terrain et notamment une étude paysagère permettant d'identifier :
 - La configuration du bâti
 - La présence d'éléments naturels (zones humides, trame bocagère)
 - L'ambiance urbaine du quartier (voies, équipements...)
 3. La prise en compte des Espaces proches du rivage :
 - L'identification du SDU s'appuie sur les critères définis au 1° et 2° ci-avant
 - Le périmètre bâti existant n'est applicable qu'en dehors de l'EPR
 4. Concertation et échanges entre l'intercommunalité, élus communaux, population et partenaires

La méthode est illustrée ci-après :

3.2.2 Principe de l'identification des limites du Secteur Déjà Urbanisé

En vue de définir de manière la plus objective possible chaque Secteur Déjà Urbanisé, une première délimitation « automatique » à l'aide d'un traitement par le biais d'un Système d'Information Géographique (SIG) a été testée sur quatre des secteurs identifiés par le SCoT :

Commune(s) concernée(s)	Nom du secteur	Zonage PLU en vigueur
Ploumilliau	Le Clandy	UB/UE
Trébeurden / Pleumeur-Bodou	Crec'h Caden	UN/UH
Pleumeur-Bodou	Keralies	UH
Louannec	Roc'h Gwen	UC

Trois scénarios de délimitation ont été produits par le biais du SIG :

Scénario 1

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions

Scénario 2





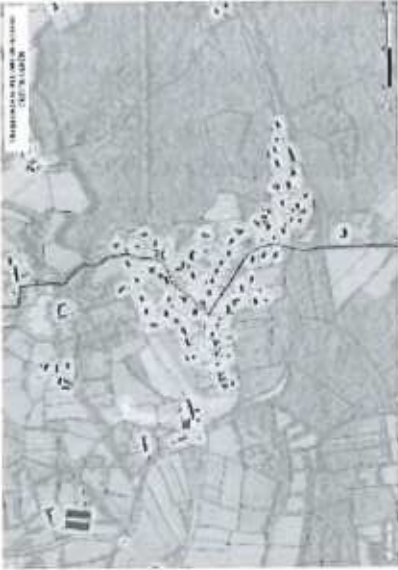

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions

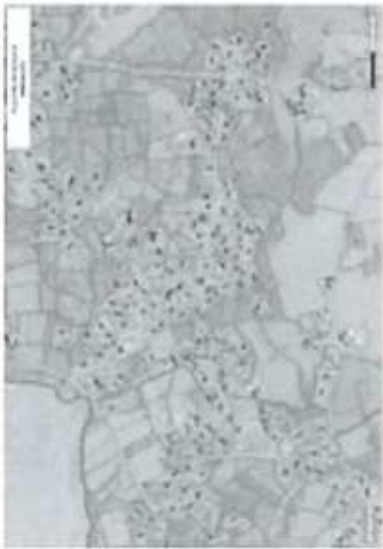




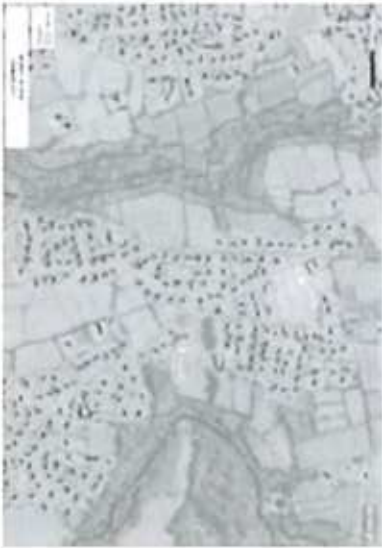
Scénario 3

- Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions
- Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions

Une dilatation inférieure à 30 m n'a pas été retenue, considérant que la densité bâtie des SDU est moindre que celle des villages.

Les résultats sont présentés ci-après :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	<ul style="list-style-type: none"> Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions) Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions) Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions
Le Clandy			
Crec'h Caden			

	<p>Scénario 1</p> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 20 m soit un recul de la limite de 10 m à l'arrière des constructions	<p>Scénario 2</p> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions	<p>Scénario 3</p> <ul style="list-style-type: none">Dilatation 40m soit 80 m entre les constructions <p>Erosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</p>			
<p>Keralies</p>						
<p>Roc'h Gwen</p>						

Conclusion :

Quel que soit le scénario, la tâche urbaine continue reste stable. L'identification des Secteurs Déjà Urbanisés s'est appuyée sur le scénario n°2 considérant qu'il reflète mieux la réalité du terrain.

Le recours à cette technique a donc été appliqué pour délimiter les 26 SDU sur les 14 communes concernées dont les 4 SDU sur la commune de Lannion .

Les limites des SDU ont ensuite été précisées à l'appui d'une analyse paysagère qui a permis d'en affiner les contours selon les modalités décrites dans le point 3 ci-après.

La traduction réglementaire résulte est développée dans les points 4 et 5.

3.2.3 Principes de l'analyse paysagère

Chaque SDU est constitué du regroupement des constructions distantes de 60 mètres les unes des autres (dilatation de 30 mètres).

Les limites périphériques du SDU tiennent compte non seulement de la distance métrique mais aussi :

- de la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des limites : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- de la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des limites : voirie...
- de la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de constructions de part et d'autre.

Les limites de l'espace urbanisé sont en principe fixées à une quinzaine de mètres des dernières constructions de cet espace, sauf adaptation fondée sur les considérations paysagères et urbanistiques citées plus haut (éléments naturels, éléments physiques, cohérence du tissu urbain).

Un espace non bâti ne constitue pas une limite au SDU lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de l'espace urbanisé ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel espace.

Les constructions de faible importance de type annexes ont servi à conforter les limites de l'espace urbanisé lorsqu'elles se situent au sein de l'espace urbanisé ou à proximité immédiate de l'espace urbanisé.

Dans les espaces urbanisés concernés par une limite d'espaces proches du rivage fixée par le PLU, l'espace urbanisé correspond à l'intégralité du regroupement des constructions existantes, avec cette précision que les droits à construire conférés par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ne concernent que le périmètre bâti existant situé en dehors de ces espaces proches du rivage.

Précisions concernant la légende de description de chaque SDU

Limites d'urbanisation franches : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

Typologie du bâti :

Ensemble bâti cohérent principalement pavillonnaire organisé au « coup par coup » ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ilot urbain singulier : entité constituée de quelques constructions, manifestement dissocié du SDU en raison d'une faible connexion au sein de la tâche urbaine ou d'une perception paysagère confirmant cette faible connexion, tel qu'un accès dissocié, un écran végétal fort...

Les éléments naturels intégrés à l'analyse :



Limites d'urbanisation franches

Périmètre d'urbanisation cohérent

Ilot urbain singulier : ensemble original/bât. unique/bât. isolé

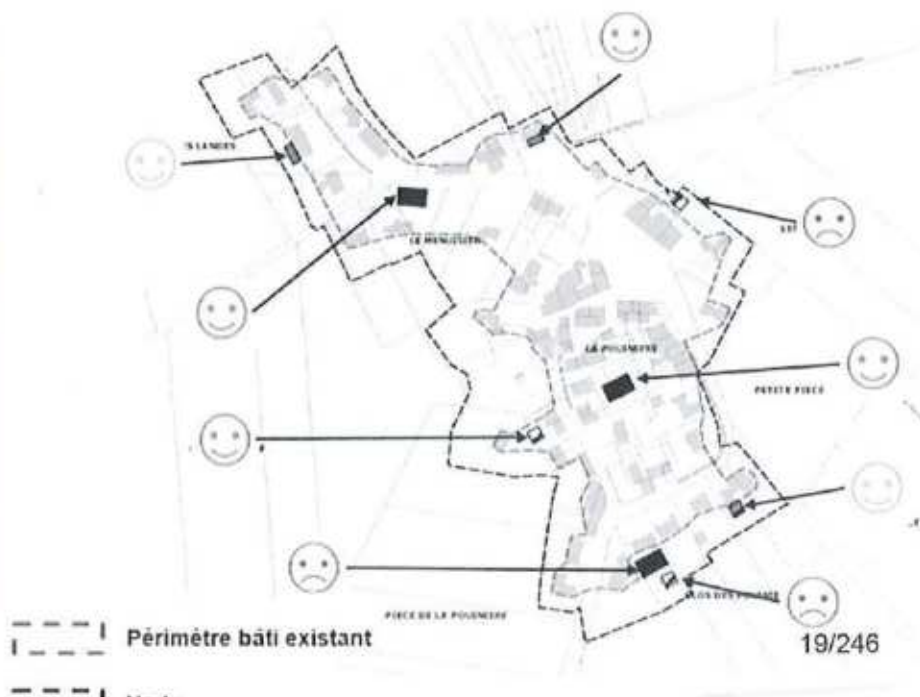
3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres figurent sur le règlement graphique :

- Le périmètre correspondant au « **périmètre bâti existant** » (voir 5) qui a pour principale fonction de délimiter le périmètre au sein duquel les constructions nouvelles sont autorisées ;
- Le périmètre correspondant à l'espace entre l'extérieur du périmètre bâti existant et la limite de la **zone USdu** (voir 2 et 3) où seules sont admises les extensions des constructions existantes.

Le règlement écrit définit précisément les droits à construire au sein de ces deux périmètres.

Traduction pour le règlement graphique



3.2.5 Le périmètre bâti existant :

Il est défini à partir de l'enveloppe extérieure des constructions principales situées au sein du continuum urbain (ensemble des constructions rapprochées et distantes de 60 m).

Sa délimitation prend en compte :

- la présence d'éléments naturels susceptibles d'être appréhendés comme des ruptures : vallée, haie, zone humide, ruisseau, rupture paysagère...
- la présence d'éléments artificiels susceptibles également d'être appréhendés comme des ruptures : voirie...
- la cohérence du tissu urbain/forme urbaine existant ou à consolider, au regard notamment de la présence d'éléments artificiels existants (voirie...).

Une voirie n'est pas constitutive d'une coupure d'urbanisation lorsque cette voie est bordée de part et d'autre de constructions.

La limite du périmètre bâti existant est en principe fixée au droit des constructions principales existantes.

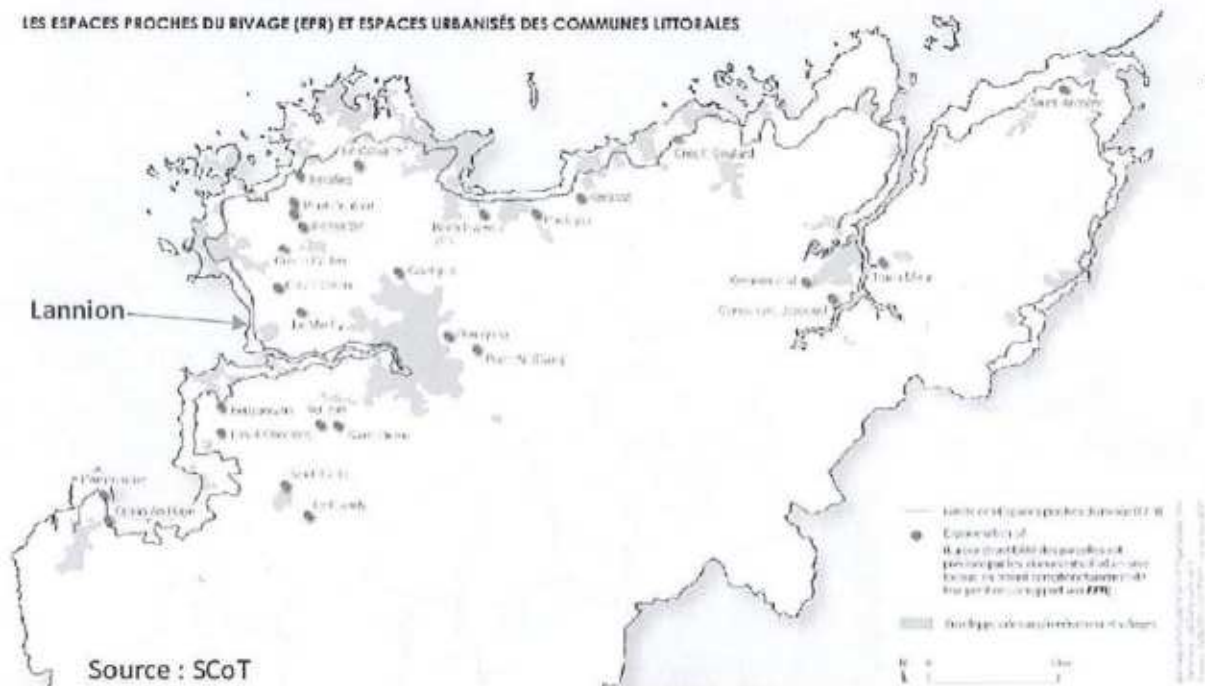
Un espace non bâti ne constitue pas une rupture du périmètre bâti existant lorsqu'il est intégralement situé à l'intérieur de ce périmètre ou est délimité par des éléments constitutifs d'un tel périmètre.

Les bâtis légers non accolés (annexes...) aux constructions principales, en dehors de ce périmètre, n'y sont pas intégrés.

Les bâtis légers n'incluant pas une extension du périmètre bâti existant ont été intégrés afin de conforter les limites de ce périmètre bâti existant.

Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.

3.3 PRESENTATION DES SDU



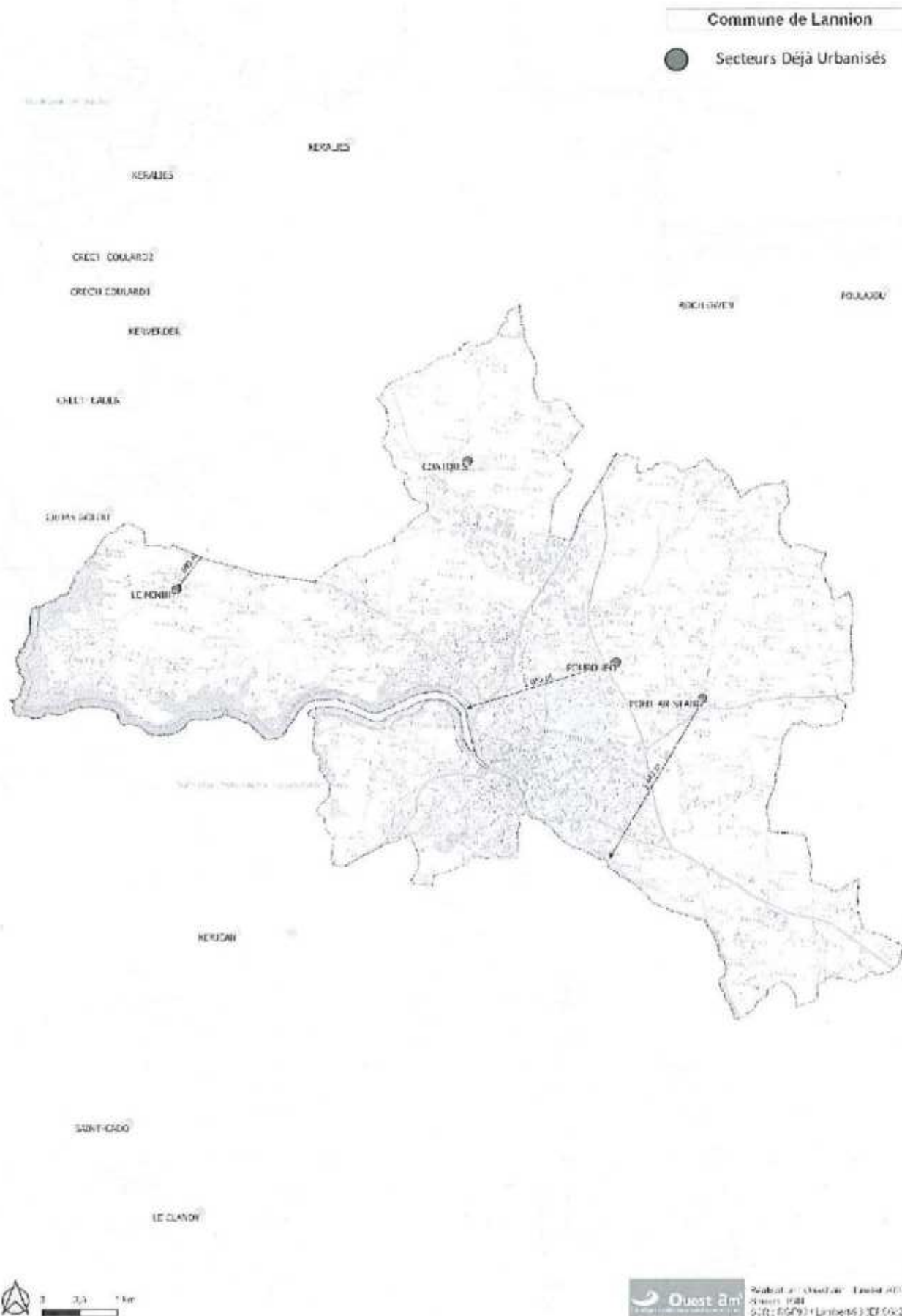
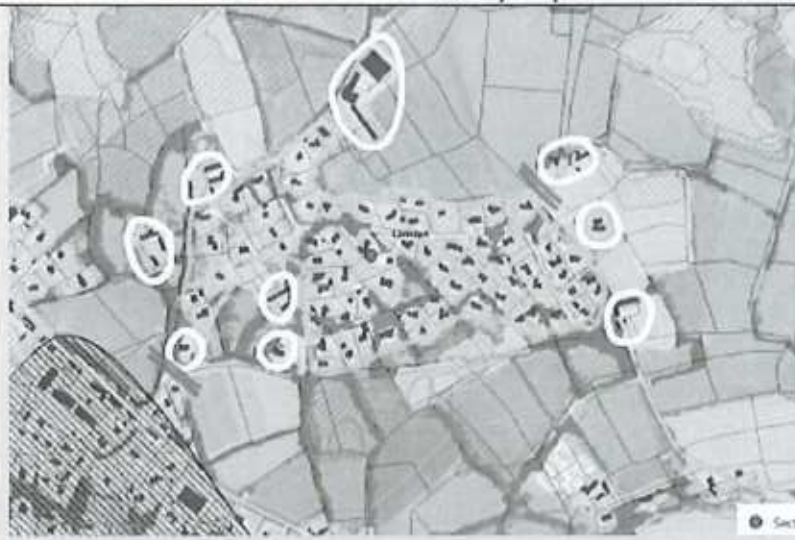













Figure 3 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle communale











Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCot :

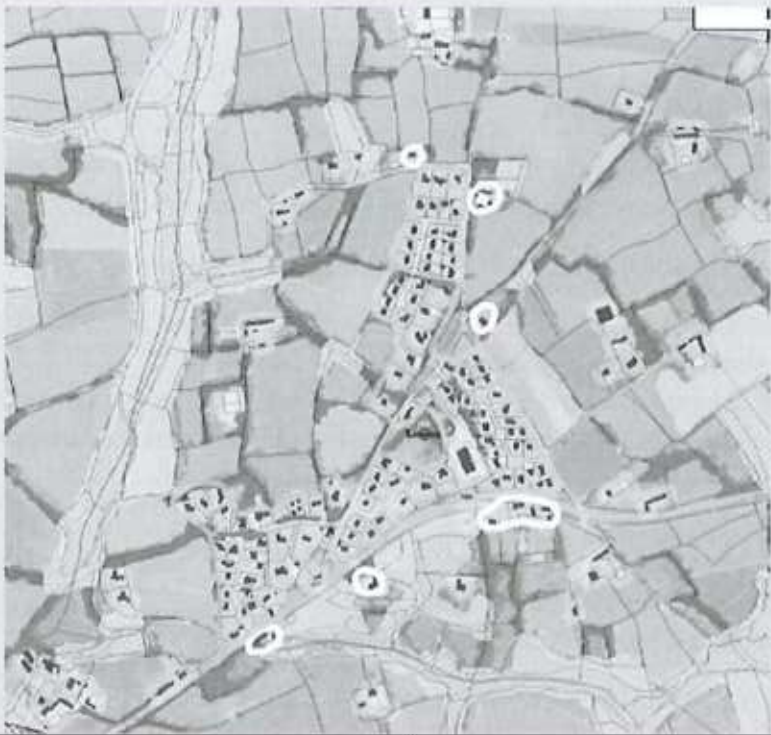







Nom du SDU : COATQUIS		Commune
		LANNION
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :		Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none">regroupéesdisposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.		Plus de 100
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : (NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)		Non
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <ul style="list-style-type: none"> Limites d'urbanisation franches Périmètre d'urbanisation cohérent Ilot urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé Ensemble de constructions rapprochés (<30 m) Boisement, haie Zone humide Cours d'eau
Organisation des constructions	Quelques constructions anciennes reliées entre-elles par un tissu pavillonnaire développé le long de voies originelles (anciennes voies rurales) et d'antennes successives.	
Des limites naturelles	Matérialisées par les haies (au Sud et à l'Ouest) et par la densité de végétation au sein des jardins au Sud-Ouest.	
Photos du secteur		
		

Nom du SDU : LE MINIHY		Commune
		LANNION
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :		Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> regroupées disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. 		Autour de 100
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>		Non
Analyse qualitative du secteur		
		Légende  <ul style="list-style-type: none"> Limites d'urbanisation franches Périmètre d'urbanisation cohérent Lot urbain singulier : ensemble originel / bâti unique / bâti isolé Ensemble de constructions rapprochées (<60 m) Boisement, haie Zone humide Cours d'eau
Organisation des constructions	Quelques constructions anciennes au Nord (hameau originel du Minihiy) et des constructions récentes développées le long des voies en étoile au sud du hameau originel. Trame viaire partiellement structurée : continuités douces route de Minihiy.	
Des limites naturelles	Entité urbaine au sein d'un espace agricole bocager à l'Ouest et ouvert à l'Est.	

Photos du secteur



Nom du SDU : POURQUEO		Commune
		LANNION
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :		Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> regroupées disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. 		Autour de 40
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>		Non
Analyse qualitative du secteur		
		Légende <ul style="list-style-type: none">  Limites d'urbanisation franches  Périmètre d'urbanisation cohérent  Bâtiment singulier : ensemble original/ bâti unique/bâti isolé  Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)  Boisement, haie  Zone humide  Cours d'eau
Organisation des constructions	Secteur développé en deux ensembles à l'Est de la RD 767 : un lotissement au Nord et des constructions au coup par coup au Sud.	
Des limites naturelles	Voies existantes et haies.	
Photos du secteur		
		

Nom du SDU : PONT AR STANG		Commune
		LANNION
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :		Plus de 5 voies
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none"> regroupées disposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies. 		Plus de 100
Situé partiellement en Espace Proche du Rivage : <i>(NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)</i>		Non
Analyse qualitative du secteur		
		Légende <ul style="list-style-type: none">  Limites d'urbanisation franches  Périmètre d'urbanisation cohérent  Bâtiment singulier : ensemble original / bâti unique / bâti isolé  Ensemble de constructions rapprochées (<30 m)  Boisement, haie  Zone humide  Cours d'eau
Organisation des constructions	Plusieurs lotissements développés au Nord de la RD 786 et le long de voies originelles (anciennes voies rurales). Une structuration urbaine en cours via les continuités douces aménagées le long de la route de Kermaria Sulard.	
Des limites naturelles	Les principales voies en périphérie du tissu urbain continu.	



4. PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

4.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur **USdu** identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace Proche du Rivage.

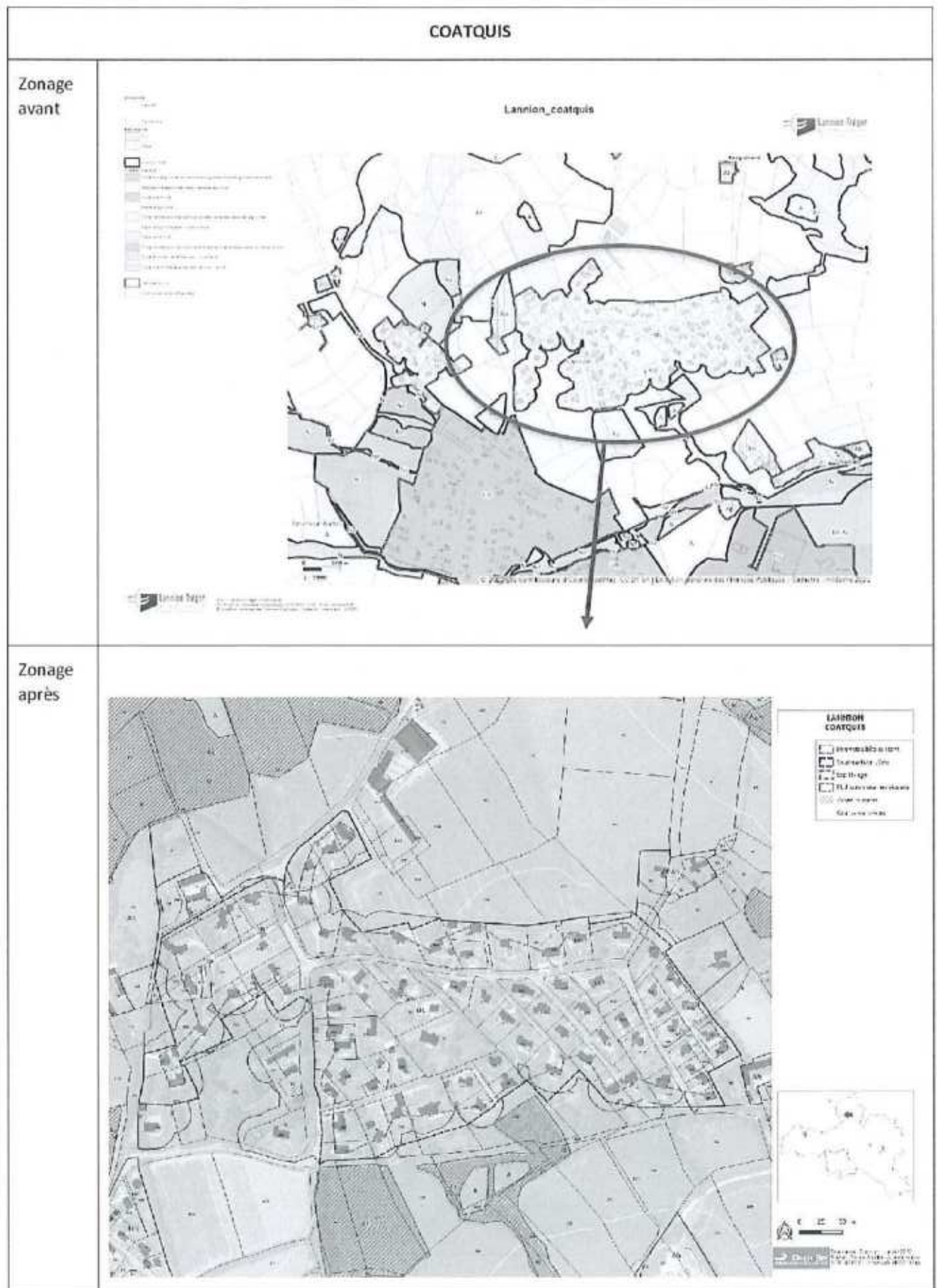
Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** » :

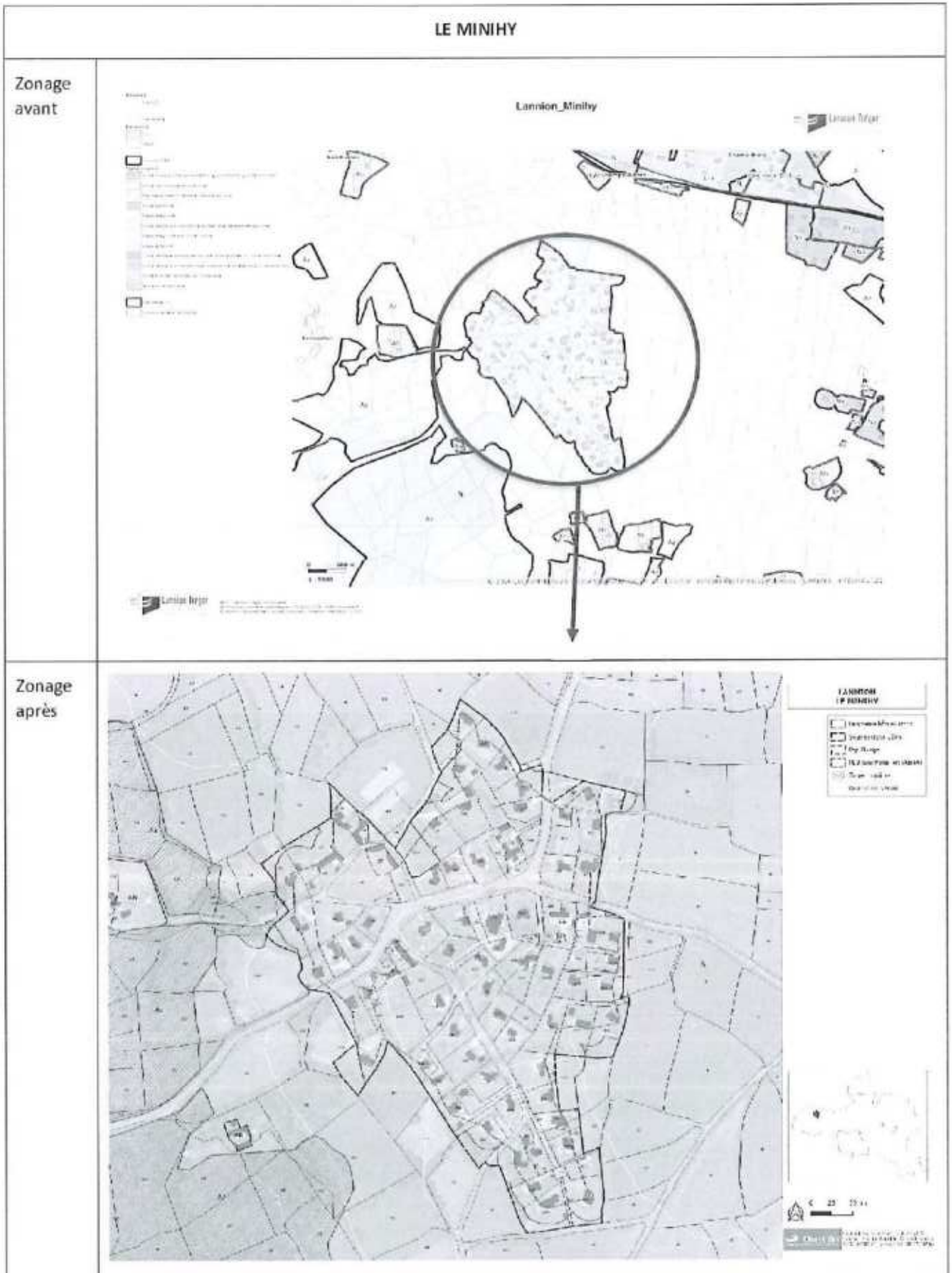
- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage **USdu** seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur **USdu**
- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».

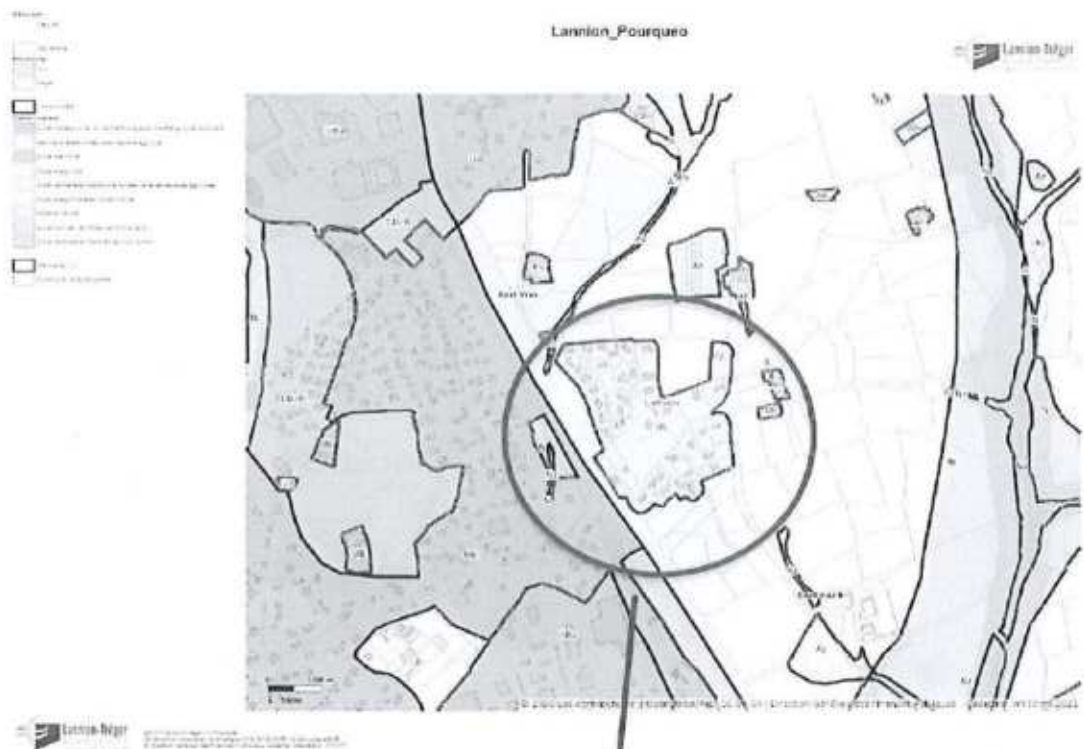
Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone **UL** du **PLU** en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des **SDU**.





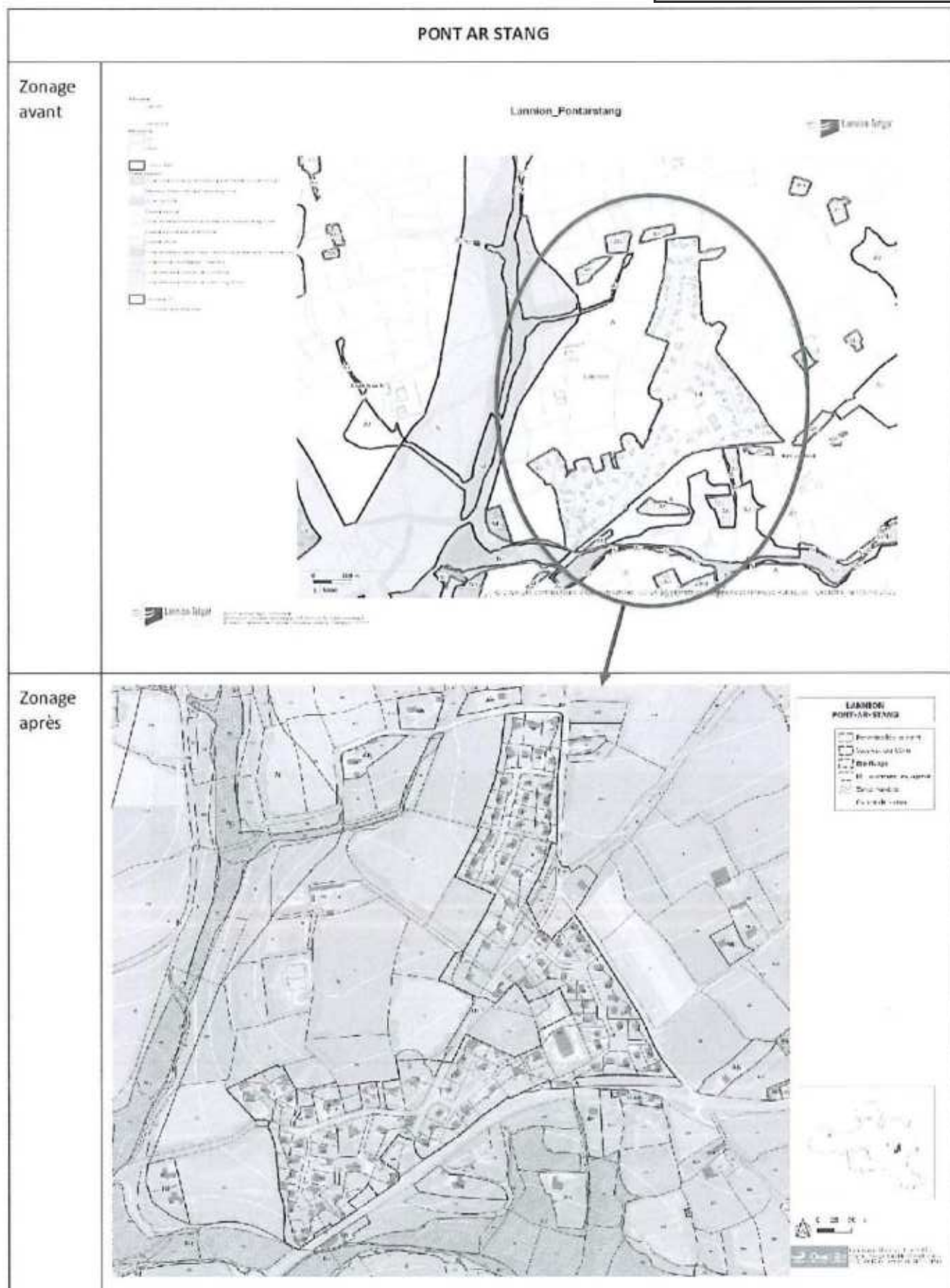
POURQUEO

Zonage
avant



Zonage
après





Bilan des surfaces : Les quatre périmètres USdu représentent une surface totale de 47.9 ha.

4.2 JUSTIFICATIONS DE LA REGLE ECRITE

Le règlement écrit du PLU est modifié en vue d'intégrer la règle applicable au secteur USdu.

Les limites du secteur USdu s'applique à des Espaces Déjà Urbanisés pouvant comprendre du bâti traditionnel autour duquel s'est développé significativement un tissu pavillonnaire. Il s'agit de secteurs à vocation principale d'habitat.

Le règlement écrit est motivé par deux principes généraux :

- *ne pas étendre le « périmètre bâti existant »*
- *ne pas modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.*

La notion de caractéristique du bâti s'entend à l'ensemble des SDU et non pour chaque bâtiment.

Le **règlement écrit** est rédigé de façon à ce que les constructions nouvelles respectent les caractéristiques du bâti existant.

NB : Une fois les SDU créés par approbation de la modification simplifiée du PLU, conformément à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable pour extension, abri de jardin etc.) sera soumise à l'avis de la CDNPS en zone USDU, y compris pour des projets de réhabilitation sans création de surface.

Les limitations qu'il contient sont motivées de la manière suivante :

L'article 1 pose l'interdiction de toute construction nouvelle en dehors de celles admises sous condition dans l'article 2 conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

L'article 2 définit les constructions et installations admises sous condition selon qu'elles se situent à l'extérieur du « **périmètre bâti existant** » ou à l'intérieur du « **périmètre bâti existant** ».

En vue de maîtriser la densité bâtie et de conserver les caractéristiques bâties du SDU, une règle d'emprise au sol maximale est prévue sur l'ensemble de l'unité foncière. Ces dispositions sont reprises dans l'article 9.

L'article 2 permet le changement de destination des autres constructions existantes non autorisées dans le secteur USdu vers la destination « habitation » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Il permet également la réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes des destinations « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

Les possibilités de reconstruction à l'identique suite à un sinistre de constructions dont les destinations non autorisées dans le secteur USdu sont précisées à titre d'information.

L'article 3 (accès et voirie) encadre les possibilités d'accès en vue de la maîtrise des risques liés à la circulation automobile, particulièrement sur les routes départementales. Il rappelle la nécessité d'aménager des voiries et accès fonctionnels : les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

L'article 4 (desserte par les réseaux) définit des dispositions à respecter au titre de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

Concernant les eaux pluviales, des règles visant à privilégier l'infiltration à la parcelle sont mises en place et complétées par un coefficient d'imperméabilisation (voir article 14). Elles s'inscrivent dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales à la parcelle en cours de mise en œuvre à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté.

Concernant les eaux usées, les modalités de gestion des eaux usées doivent être compatibles avec les annexes sanitaires du PLU.

Les articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) encadre la perception du paysage urbain depuis les voies situées au sein du USdu en vue de maintenir les caractéristiques du bâti.

L'article 9 encadre les emprises au sol maximales autorisées pour s'inscrire dans une optimisation raisonnée de la capacité d'accueil des USdu et pour conserver la caractéristique dominante d'un habitat de type pavillonnaire. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est modulé selon la taille des unités foncières où sera implantée la nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante. Cette modulation vise à permettre l'adaptation des constructions sur les petits terrains et la limitation des constructions sur les plus grands terrains dans un souci de maintien des caractéristiques bâties et paysagères du SDU.

Les extensions autorisées à l'extérieur du périmètre bâti existant sont également encadrées en vue de s'inscrire dans la même logique de préservation des caractéristiques du bâti existant et du périmètre urbanisé.

L'article 10 encadre les hauteurs maximales autorisées en vue de conserver les caractéristiques bâties existantes et de maîtriser les effets de l'optimisation des parcelles notamment en ce qui concerne la préservation de l'ensoleillement des constructions riveraines.

L'article 14 encadre l'imperméabilisation des unités foncières selon une modulation identique à celle de l'emprise au sol et pour les mêmes motifs paysagers. Le coefficient d'imperméabilisation vise en premier lieu à réguler le ruissellement des eaux pluviales.

Les règles prescrites dans les autres articles visent à favoriser l'intégration urbaine, paysagère et environnementale en cohérence avec les dispositions prévues de manière générale dans les zones U.

Le règlement écrit est présenté en annexe.

5. CAPACITE DE DENSIFICATION DES SDU

5.1 METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION

La capacité de densification de chaque SDU est appréciée **au sein du « périmètre bâti existant »** figurant au règlement graphique.

Cette capacité de densification est évaluée cartographiquement selon les principes suivants :

- identifier un espace « non divisible » de principe autour des constructions existantes d'une profondeur de 15 m permettant les extensions, les annexes non accolées et autres usages associés aux habitations existantes.

- obtenir une parcelle constructible d'une taille minimum autour de 450 m² disposant d'une géométrie et d'un accès opérants.

Le nombre de logements possible sur chaque gisement est obtenu à partir du nombre de parcelles de 450 m² possibles.

Les secteurs déjà urbanisés permettent de réaliser de nouvelles constructions sur 3 types de terrains

- **fonds de parcelles** correspondant plutôt à de petits terrains propices aux **divisions parcellaires type "BIMBY"** : de potentielles nouvelles constructions sont dépendantes de l'absence de rétention foncière.
- **grandes unités foncières** pouvant accueillir plusieurs constructions, situées au sein du bâti : la constructibilité de ces terrains est soumise à une opération d'ensemble, et compte-tenu du fait que plusieurs propriétaires sont concernés le potentiel de nouvelles habitations s'avère très limité.
- **parcelles non bâties, "dents creuses"**: ces terrains sont les plus susceptibles de voir s'ériger de nouvelles habitations et répondent à l'objectif premier de la loi Elan



Dents creuses



Fonds de parcelles propices au BIMBY



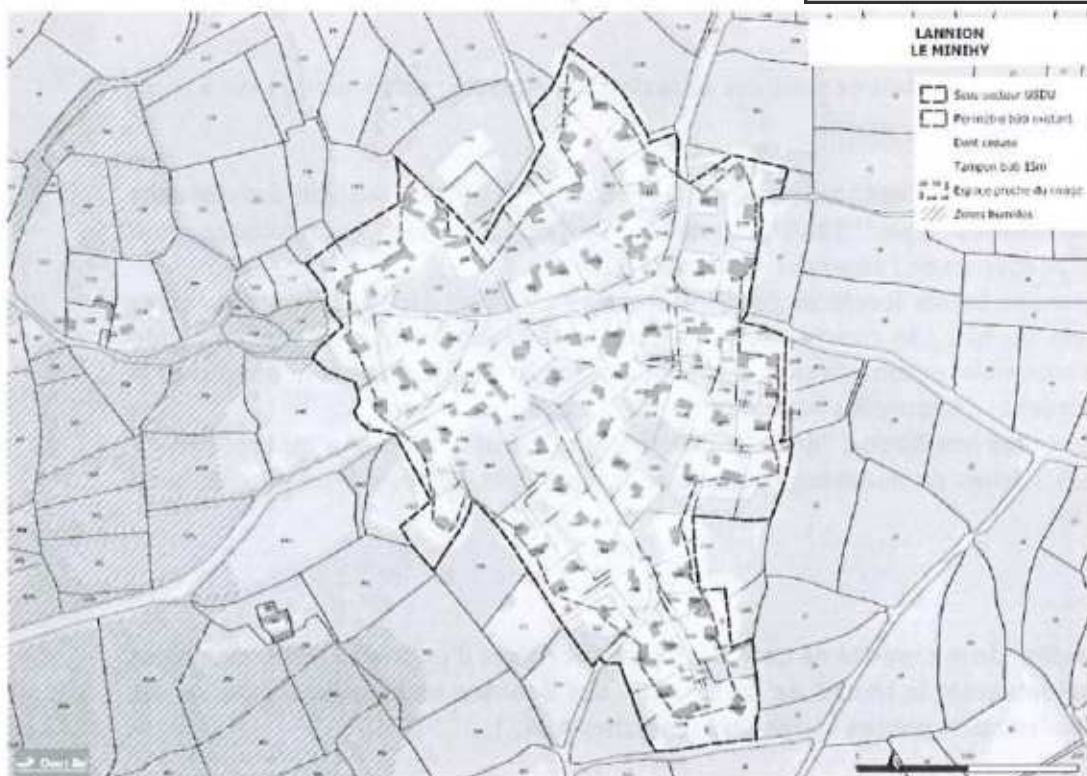
Grandes unités foncières

L'identification de la capacité de densification a fait l'objet d'un travail de recensement approfondi intégrant le travail de compilation des données techniques (appui sur les matrices cadastrales, photos aériennes recherches ADS...).

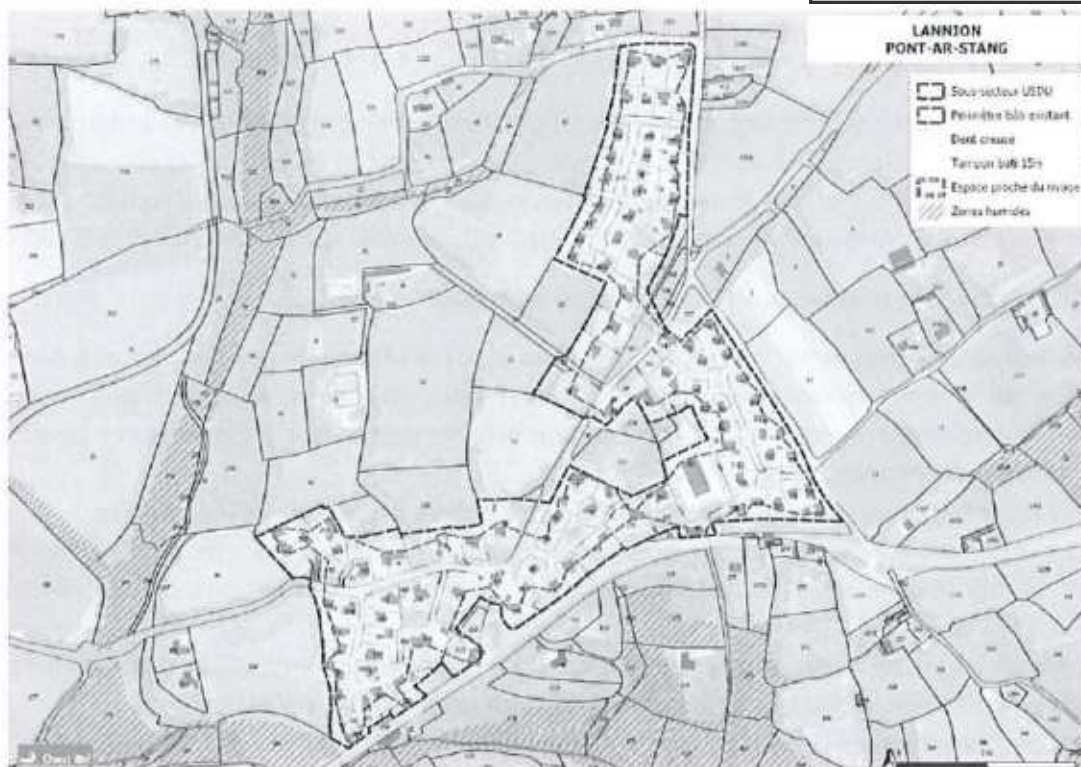
5.2 CAPACITES DE DENSIFICATION DES SDU



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lannion



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lannion



Les cartes ci-dessus identifient les terrains nus ou bâtis disposant d'une surface importante et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions admissibles dans le secteur USdu.

Les capacités de densification identifiées sont principalement le fruit de projections de divisions parcellaires dans une logique de Bimby, et donc mobilisables peut être plus difficilement ou dans un processus long d'appropriation.

Les capacités de densification ici identifiées représentent donc un potentiel maximum théorique.

SDU	Surface des gisements en m ²	Nombre de gisements	Equivalent logements
COATQUIS	9826	9	22
LE MINIHY	18576	14	41
PONT-AR-STANG	5375	11	12
POURQUEO	9104	9	20
TOTAL	42881	43	93

6. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le SCoT fixe des orientations concernant les modes d'urbanisation en précisant la localisation souhaitée du développement : *« Le territoire se donne pour objectif de maîtriser la dispersion de son urbanisation, en s'appuyant sur ses agglomérations et principaux villages qui rythment la vie de ses habitants. Les critères choisis pour les définir garantissent le respect de la loi Littoral, pour ceux qui sont concernés. »* (P. 30 du DOO).

Les dispositions précises relatives aux SDU sont présentées page 31 du DOO :

« Dans les espaces soumis à la loi Littoral, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre la densification de certains espaces urbanisés, ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant au moins 30 constructions principales regroupées et disposées en plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies.

Ces espaces urbanisés correspondent à la notion éponyme prévue par le code de l'urbanisme.

Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage, qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.

Les capacités d'accueil qui y sont prévues ne doivent pas compromettre l'objectif de développer le nombre d'habitants prioritairement dans les agglomérations et en extension de celles-ci.

Dans le cas où l'extension de proche en proche d'une agglomération ou d'un village conduit à intégrer un espace urbanisé, les documents d'urbanisme locaux peuvent alors lui appliquer le régime de l'extension de proche en proche (3.1.1). »

Le SCoT souligne que les **capacités d'accueil des SDU** ne doivent pas compromettre les objectifs de développement des agglomérations.

Rappel de l'objectif de production de logements à Lannion à l'horizon 2040 : 3 450 logements

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 93 logements environ soit 2.8 % de l'objectif de production de logements pour la commune.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements des SDU permet de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement de l'agglomération de la commune.

Pour mémoire, une procédure de modification simplifiée équivalente d'intégration des 26 SDU définis par le SCoT est en cours dans les 14 communes littorales concernées de Lannion-Trégor Communauté. La capacité d'accueil cumulée en logements de l'ensemble des SDU est estimée à 418 logements soit 5.4 % de l'objectif total de production de logements prévu par le SCoT des communes littorales dotées de SDU.

La faible proportion en termes de capacité d'accueil en logements de l'ensemble des SDU identifiés à l'échelle du SCoT permet également de conclure au fait qu'elle ne compromet pas les objectifs de développement et en particulier l'équilibre au profit des agglomérations.

7. RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

7.1 ESPACES PROCHES DU RIVAGE

La loi Elan (23 novembre 2018) rend possible la constructibilité dans les Secteurs Déjà Urbanisés en dehors de la bande littorale de cent mètres et des Espaces Proches du Rivage.

Le SCoT précise que « *Les espaces urbanisés sont identifiés sur le document graphique n°5. Les documents d'urbanisme locaux définissent, en leur sein, les terrains situés en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR), qui seuls peuvent faire l'objet de droits à construire.* ».

Les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés dans la commune sont situés en dehors des Espaces Proches du Rivage.

7.2 CONSTRUCTIONS ADMISES SOUS CONDITIONS DANS LE SECTEUR USDU

Il est rappelé que :

Extrait de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme :

[...]

Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics [...].

Il existe des locaux à vocation économique au sein des SDU dont l'évolution est contrainte. Toutefois, leur rénovation et extension, ainsi que leur changement de destination pour accueillir des constructions autorisées sous condition dans le secteur USdu sont possibles.

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES PREVISIBLES

La présente section vise à présenter les enjeux selon les 10 thématiques environnementales identifiées dans l'évaluation environnementale du SCoT.

8.1.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE

Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé est un périmètre restreint qui s'appuie sur les limites bâties des habitations. Il s'agit de secteurs urbanisés existants qu'il n'est pas prévu d'étendre et où seront admises uniquement des constructions à destination de logement (voire d'hébergement) sous réserve de maintenir les caractéristiques du secteur.

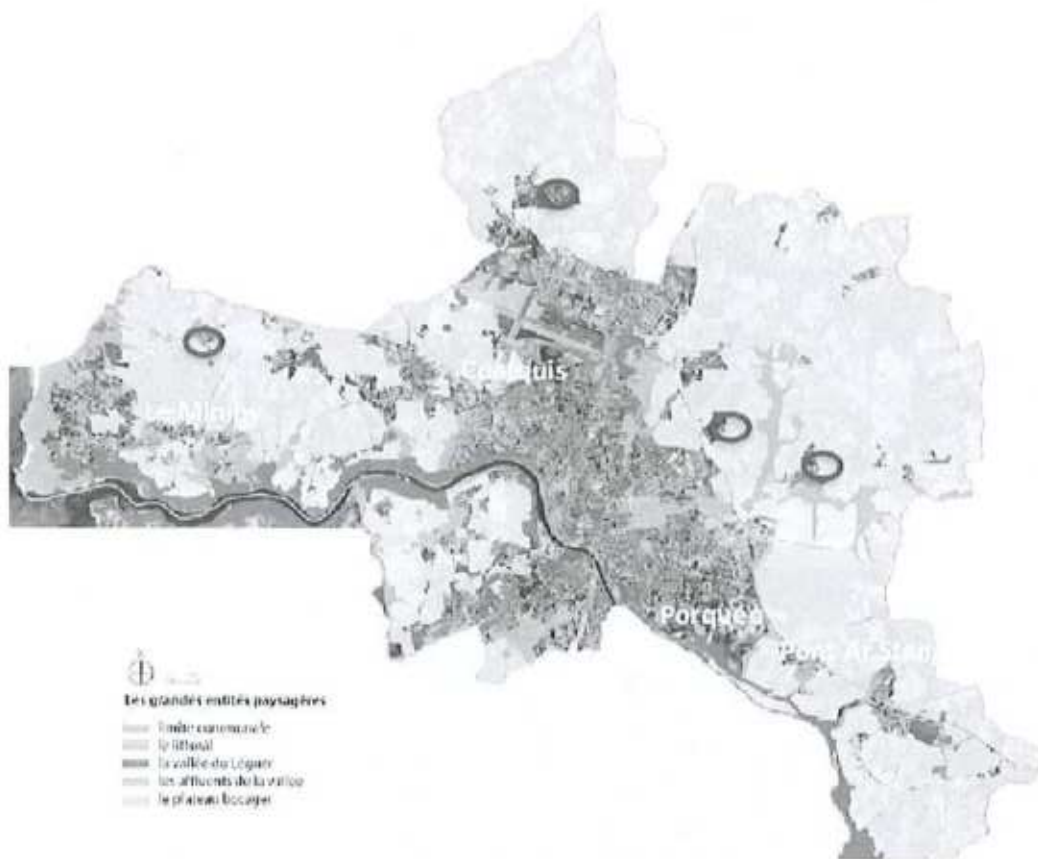
Les évolutions envisagées n'entraîneront donc pas de consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier supplémentaire.

8.1.2 LE PATRIMOINE

8.1.2.1 LES PAYSAGES¹

La commune de Lannion s'inscrit dans un site d'exception par la conjugaison de trois milieux distincts : la terre (le plateau), la mer et le Léguer (fleuve).

¹ Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.



Carte des entités paysagères
Données ZPPAUP, source : AATU

Les quatre Secteurs Déjà Urbanisés s'inscrivent sur le plateau agricole qui a connu des évolutions notables dans les années 60 notamment via les aménagements fonciers ayant contribué à ouvrir le paysage.

Les illustrations suivantes² mettent en évidence le caractère récent de l'urbanisation réalisée au coup par coup ou sous forme de lotissement généralement peu denses. Cette évolution récente a contribué à la banalisation de ce paysage agricole.

² Source : <https://remonterletemps.ign.fr/comparer>

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lannion



COATQUIS



LE MINIHY



POURQUEO



PONT AR STANG

Les Secteurs Déjà Urbanisés accueillent un nombre de constructions supérieures à 30, très majoritairement à vocation d'habitat et sont organisés à partir de plusieurs voies. Ils ont donc des caractéristiques urbaines explicites au sein d'un environnement agricole ou naturel.

Leur délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou des boisements.

Les constructions ou installations admises dans les SDU doivent s'inscrire dans l'enveloppe bâtie existante appuyée sur ces limites naturelles et ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti.

Ces deux dispositions qui explicitent largement les limitations à la règle écrite permettent de conclure à des incidences limitées sur le grand paysage comme sur le paysage urbain.

8.1.2.2 LES SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

La commune de Lannion est concernée par de nombreux sites et monuments protégés, parmi lesquels :

- **33 Monuments Historiques**, majoritairement situés dans le centre-ville ; un Site patrimonial remarquable (SPR) créé par arrêté du 6 janvier 2023 ;
- Le site classé du domaine de Kerivon au sud-est de l'agglomération de Lannion.

Les quatre secteurs d'études sont situés en dehors du périmètre du SPR et des sites et monuments protégés.

8.1.3 LES ESPACES NATURELS ET NATURA 2000

8.1.3.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après.

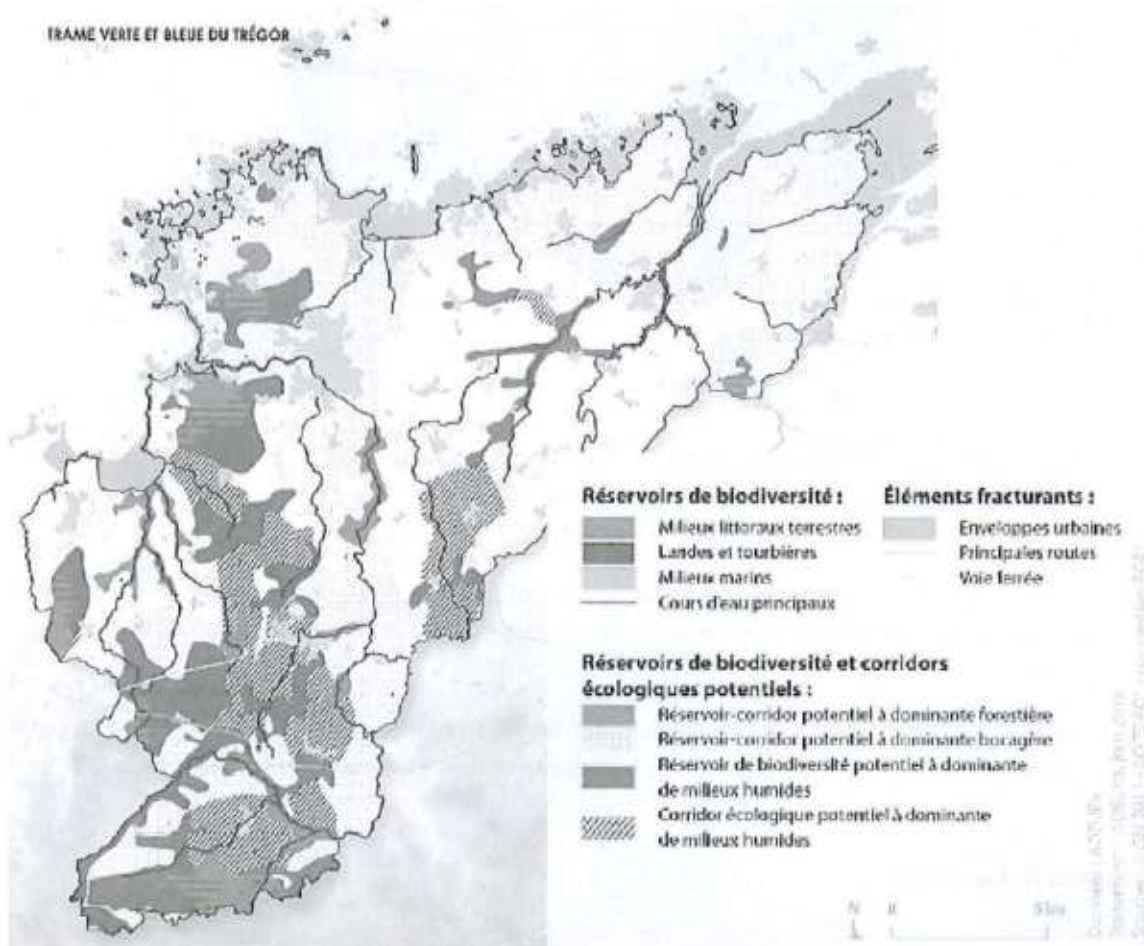
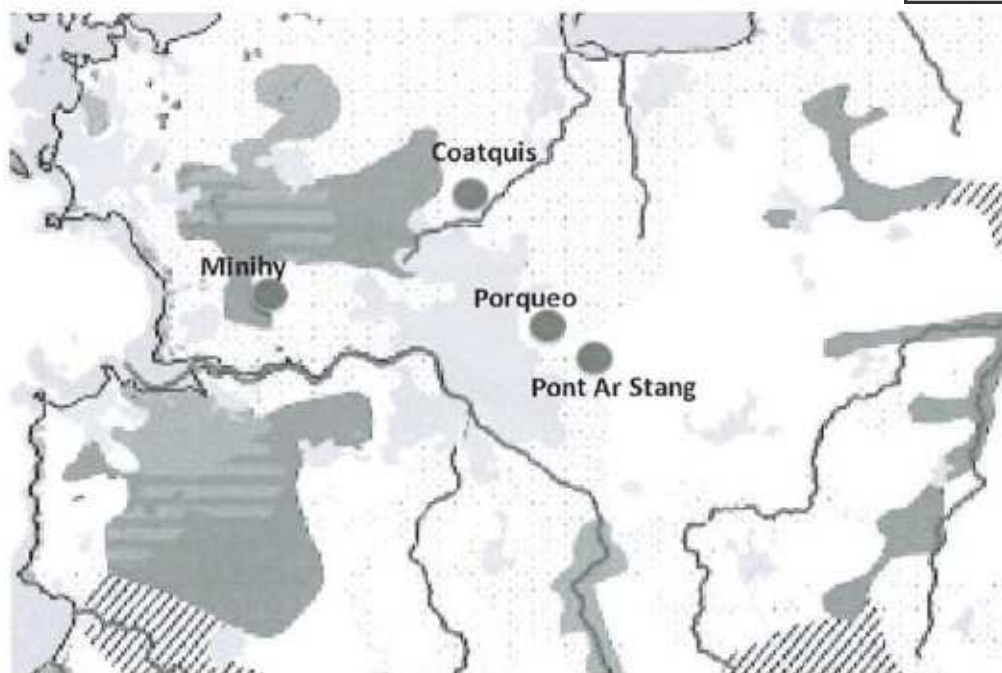


Figure 4 : TVB à l'échelle du SCoT

Un zoom a été réalisé pour localiser les SDU au sein de la trame verte et bleue. Conformément à l'analyse paysagère qui situe les SDU dans l'espace agricole, ceux-ci s'inscrivent dans l'entité « Réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère ».



Par définition, un Secteur Déjà Urbanisé présente un niveau d'artificialisation qui limite fortement ses potentialités en termes de biodiversité. Aucun impact significatif n'est attendu en termes d'atteintes à d'éventuels réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques.

Rappelons par ailleurs que la procédure de modification simplifiée n'affecte ni le périmètre des zones humides inventoriées, ni celui des boisements, haies et tout autre élément de patrimoine naturel protégé par le PLU en vigueur.

La procédure de modification simplifiée entraîne un ajustement du périmètre du secteur USdu à la marge sur la zone A ou la zone N, correspondant aux parcelles bâties existantes. Elle n'a pas d'incidence sur la Trame Verte et Bleue.

8.1.3.2 Les zones Natura 2000

Les sept sites Natura 2000 du territoire du SCoT sont les suivants :

Code	Nom	Statut	Superficie (ha)	Superficie dans le SCoT (ha)
FR5300004	Rivière le Douron	ZSC	2904,45	465,3 (16%)
FR5300009	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZSC	72140,36	563,4 (0,78%)
FR5300010	Trégor Goëlo	ZSC	91228	1211 (1,33%)
FR5300062	Étang du Moulin Neuf	ZSC	46	46 (100%)
FR5300008	Rivière Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay	ZSC	3204	2215,5 (69,15%)
FR5310011	Côte de Granit Rose-Sept-Iles	ZPS	69602	68,5 (0,001%)
FR5310070	Trégor Goëlo	ZPS	91438	1209,7 (1,32%)
FR5300013	Monts d'Arrée centre et est	ZSC	10872,4	0

Source : SCoT – p. 76 de l'évaluation environnementale

La commune de Lannion est concernée par les sites Natura 2000 « Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » et « Côte de Granit Rose-Sept-Iles ».

La description des deux sites Natura 2000 figure au chapitre 12 - Annexes du présent document.

8.1.3.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 ci-avant permet de localiser les SDU et leur situation vis-à-vis de Natura 2000.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Coatquis	2 290 m	Non
Le Minihy	699 m	OUI
Pont-Ar-Stang	2 447 m	Non
Pourquéo	2 015 m	Non

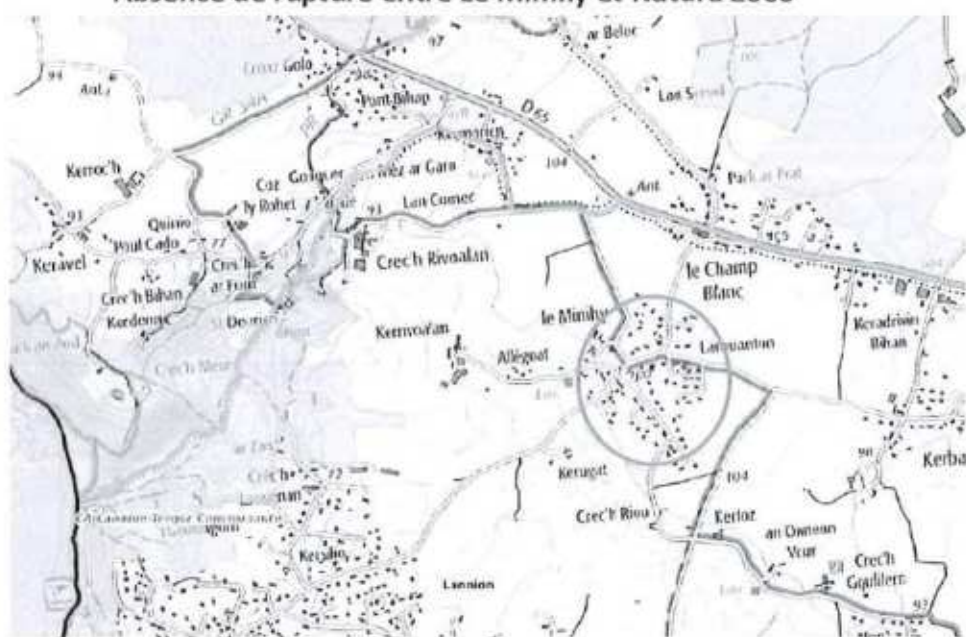
8.1.3.4 Analyse des dispositions de la modification simplifiée susceptibles d'avoir des incidences notables sur les sites Natura 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance supérieure à 600 m. De plus, les voies structurantes et l'agglomération de Lannion constituent des ruptures de connexions écologiques significatives avec Natura 2000.

Cependant, l'un des SDU, le Minihy, présente une exception. En effet, à l'Ouest de ce secteur, on ne relève pas d'éléments de rupture de connexions potentielles avec Natura 2000. Et le Minihy se situe en amont, en tête de bassin versant d'un talweg dont les écoulements sont dirigés directement vers le site Natura 2000. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

Absence de rupture entre Le Minihy et Natura 2000



Source : Géoportail

8.1.4 L'EAU

8.1.4.1 L'assainissement collectif

Nom SDU	STEP de traitement des eaux usées du SDU	Capacité résiduelle de la STEP	Nombre de logements théoriques (capacité de densification)	Enjeux
COATQUIS	Lannion	-3 563 EH	22	Système non conforme – Nouvelle STEP en 2025
LE MINIHY			41	
PONT-AR-STANG			12	
POURQUEO			20	
TOTAL			95	

Une nouvelle STEP est programmée à court terme. Eu égard à la capacité d'accueil supplémentaire limitée au sein des SDU, la procédure de modification simplifiée n'aura pas d'incidence notable sur la capacité de traitement.

8.1.4.2 L'eau pluviale

La possibilité d'accueillir de nouvelles constructions ou extensions est susceptible d'entraîner une imperméabilisation supplémentaire et d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales. Le règlement prévoit des dispositions visant à privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les limitations de l'emprise au sol visent également à limiter le ruissellement.

La proportion de capacité d'accueil en logements permise à travers les SDU reste cependant faible et permet de considérer que les incidences sur les eaux pluviales sont peu significatives.

8.1.4.3 L'eau potable

Lors de la révision du Schéma d'Alimentation en Eau Potable des Côtes-d'Armor en mars 2015, un travail prospectif a été réalisé à l'horizon 2030 sur l'adéquation des ressources et les besoins estimés en eau potable sur l'ensemble du département. Les projections à l'horizon 2030 ne montrent pas de difficulté d'approvisionnement en situation moyenne. Avec des rendements déjà élevés (autour de 90 %), les actions prioritaires pour assurer l'approvisionnement en eau potable en période de sécheresse concernent essentiellement les économies d'eau et le recours à des ressources locales via notamment la réouverture d'anciens captages.

Les Secteurs Déjà Urbanisés sont reliés au réseau de distribution d'eau potable. La capacité d'accueil limitée en nombre d'habitants supplémentaires ne devrait pas entraîner de pression sur la ressource. Les évolutions envisagées étant limitées à un périmètre déjà urbanisé, elles n'auront de plus aucune incidence sur la protection des captages d'eau potable.

8.1.5 LES RESSOURCES MINÉRALES

Les évolutions envisagées portent sur des Secteurs Déjà Urbanisés ne présentant pas de potentiel en termes de ressources minérales.

Sur le plan des ressources minérales, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

8.1.6 CLIMAT, QUALITE DE L'AIR, ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) sont évaluées à la baisse par le SCoT, y compris dans un scénario au fil de l'eau à l'horizon 2030 (méthode GES-SCoT) en raison notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements, de la réduction des besoins en déplacement...

S'agissant de Secteurs Déjà Urbanisés, la capacité d'accueil de nouvelles constructions ou extensions reste limitée. Les nouvelles constructions devront respecter les normes constructives destinées à économiser l'énergie et les ressources (RT 2020 par exemple).

Cette capacité d'accueil de nouvelles constructions dans les SDU favorisera certes le recours à la voiture particulière. Néanmoins, la proportion de nouvelles constructions concernées reste limitée et ne devrait pas avoir d'incidence significative sur la qualité de l'air.

Les nouvelles constructions ou extensions n'engendreront donc pas d'augmentation significative de la quantité de gaz à effet de serre produite.

Les évolutions n'entraînent globalement donc pas d'incidences significatives sur le climat et d'augmentation de la vulnérabilité au changement climatique du territoire.

8.1.7 LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures de transport terrestre génératrices de nuisances sonores à l'échelle de Lannion-Trégor communauté sont les suivantes :

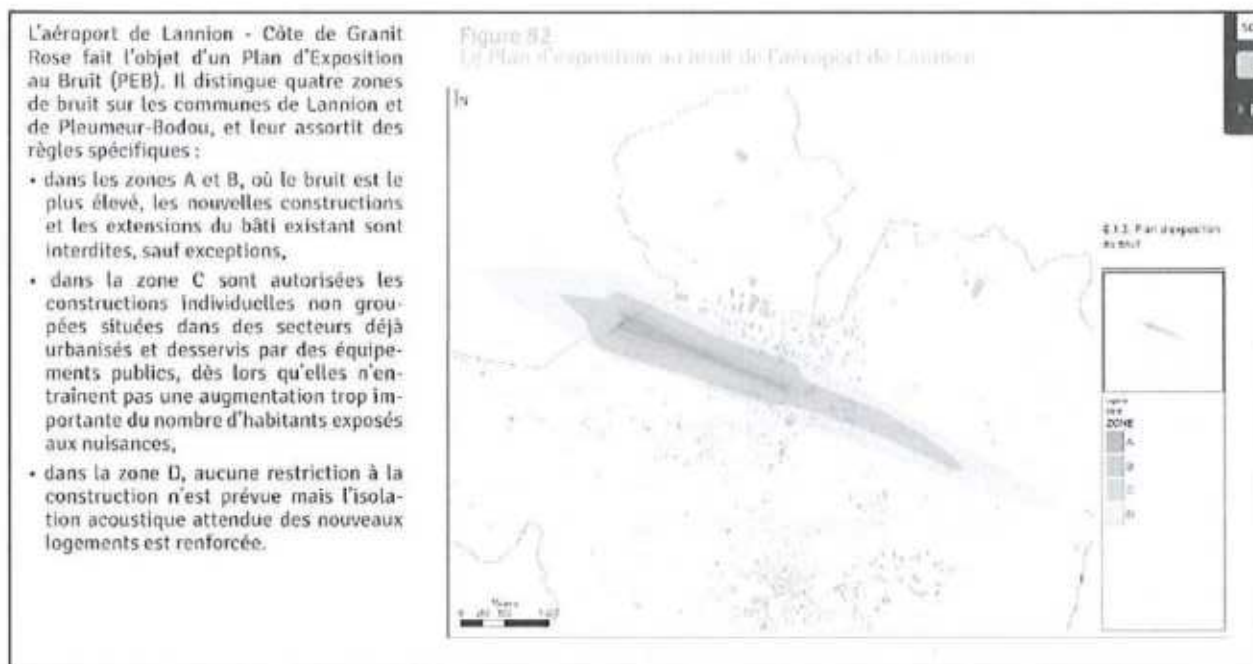
Infrastructure	Communes concernées
RN12	Plounérin, Plounevez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatreven, Minihi-Tréguier, Pommerit-Jaudy, La Roche-Derrien
RD11	Ploubezre, Lannion, Trégastel, Pleumeur-Bodou
RD65	Lannion, Trébeurden, Pleumeur-Bodou
RD767	Lannion, Pluzunet, Caouennec-Lanvezeac, Cavan, Prat
RD786	Plestin-les-Grèves, Tréduder, Saint-Michel-en-Grève, Trédrez-Locquemau, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézény, Lanmérin, Coatreven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

Les SDU sont concernés par les principales sources de pollution sonores suivantes :

Nom SDU	Voie concernée
Coatquis	RD 11

Pont-Ar Stang	RD 786
Pourquéo	RD 767
Le Minihy	RD 65

En outre l'aéroport de Lannion - Côte de Granit Rose fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il distingue quatre zones de bruit sur les communes de Lannion et de Pleumeur-Bodou, et leur assortit des règles spécifiques.



Les secteurs de Pont ar Stang et de Pourqueo sont concernées par la zone D qui ne prévoit pas de restriction à la construction mais une isolation acoustique renforcée des logements.

Bien que la capacité d'accueil supplémentaire au sein des SDU soit limitée, une population supplémentaire sera cependant exposée aux nuisances sonores.

8.1.8 LES SITES ET SOLS POLLUES

Les Secteurs Déjà Urbanisés correspondent à des formes d'urbanisation récentes à l'appui de hameaux traditionnels. Il n'existe pas de site d'activité vacant, susceptible de receler des sols ou sous-sol pollués.

Le règlement prévoit cependant que les activités existantes puissent changer de destination vers l'habitat. Le code de l'environnement prévoit que le site doit être exempt de toute pollution avant changement de destination.

Sur le plan des sites et sols pollués, les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative dès lors que les dispositions relatives à la dépollution éventuelles sont respectées.

8.1.9 LES DECHETS

Les Secteurs Déjà Urbanisés bénéficient déjà du ramassage des ordures ménagères. Les déchets des nouvelles constructions ou extensions seront également traités par les processus existants.

Sur le plan des déchets, on peut considérer que les incidences des évolutions envisagées seront globalement insignifiantes.

8.1.10 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par les risques suivants :

Communes	Risques naturels							Risques technologiques		Total général
	Feu de forêt	Inondation	Inondation par submersion marine	Mouvement de terrain	Phénomènes météorologiques Tempête et grains (vent)	Radon	Séisme	Rupture de barrage	Transport de marchandises dangereuses	
Lannion		X	X	X	X	X	X		X	7

Les SDU sont éloignés du littoral et ils ne sont donc pas concernés par les risques inondation, mouvement de terrain, phénomènes météorologiques.

Les techniques constructives permettent en particulier de réduire l'exposition au Radon et les conséquences d'un séisme.

Le risque transport de marchandises dangereuses concerne les SDU proches des principaux axes routiers. Les conditions d'accès nouveaux sur ces routes départementales sont encadrées en vue de limiter les accidents induits par l'urbanisation. De plus, la capacité d'accueil étant limitée, la création des SDU participe également de manière limitée au trafic routier.

Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels et technologiques.

8.1.11 LA SANTE

Au regard de l'absence d'incidences significatives sur les composantes environnementales liées à la pollution et aux nuisances (eau, climat, énergie, gaz à effet de serre, qualité de l'air, déchets, nuisances sonores, risques naturels et technologiques), il est considéré que les évolutions envisagées seront globalement non significatives pour la santé.

Seule l'augmentation de population non significative exposée aux risques de nuisances sonores est considérée comme une incidence négative.

8.1.12 CONCLUSION

L'absence d'incidences sur la plupart des thématiques présentées précédemment s'inscrit dans une logique d'évitement concernant les principaux enjeux environnementaux.

8.2 LES THEMATIQUES A ENJEUX POTENTIELS ET MESURES PRISES POUR REDUIRE LEURS INCIDENCES

La nature des évolutions permises par la procédure de modification simplifiée : « Les constructions et installations autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics » est susceptible d'avoir des incidences sur les paysages et l'architecture des Secteurs Déjà Urbanisés concernés, sur les eaux pluviales et les risques de nuisances sonores (effets sur la santé).

8.2.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit des SDU vise à réduire ces incidences négatives potentielles

Le tableau suivant rappelle les enjeux potentiels :

Thématiques	Incidences négatives potentielles	Règles permettant la réduction des incidences négatives potentielles
Paysages : Volet urbain et architectural	<p>Les SDU sont situés en dehors du périmètre des sites et monuments protégés.</p> <p>Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible</p>	<p>Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>Cf. articles 1 et 2 : encadrement des destinations possibles au sein du secteur USdu en référence à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme :</p> <p>[...]</p> <p><i>Les constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.]</i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	<p>La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000</p>	<p>Article 4 : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p>Article 9 et 14 : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation.</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
Risques naturels et technologiques et santé	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

8.2.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

8.3 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.
- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières et à l'aéroport continuent de s'appliquer.

En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».

9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1 PREAMBULE : CONTEXTE GENERAL ET PROCEDURE

Le SCoT du Trégor, approuvé en date du 4 février 2020, localise 26 SDU – secteurs déjà urbanisés – répartis sur 14 communes littorales que sont Lannion, Louannec, Minihi-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzec, Trédrez-Locquémeau, Trégastel et Trélévern.

La Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018 a prévu que les PLU délimitent les SDU localisés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette modification du PLU peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

14 procédures de modifications simplifiées de PLU concernant la création de ces 26 SDU ont ainsi été lancées en parallèle par Lannion Trégor Communauté dans chaque commune littorale concernée selon une méthodologie générale.

Le SCoT identifie les Secteurs Déjà Urbanisés suivants dans la commune de Lannion :

- Coatquis
- Pont-Ar Stang
- Pourquoi
- Le Minihi

Par arrêté en date du 10 décembre 2021, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ainsi engagé la **modification simplifiée du PLU** afin de consacrer les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT dans le document d'urbanisme communal.

Une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par le conseil communautaire par délibération en date du 14 décembre 2021 a été organisée.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du conseil Communautaire en date du 28 juin 2022.

9.2 LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

Concernant l'évolution du règlement graphique :

Un secteur USdu identifie le Secteur Déjà Urbanisé, au sein duquel est délimité le « **périmètre bâti existant** ». Le « **périmètre bâti existant** » se situe nécessairement en dehors de l'Espace proche du rivage.

Une règle différenciée s'applique à l'intérieur et à l'extérieur de ce « **périmètre bâti existant** »

- A l'intérieur du « **périmètre bâti existant** », il sera possible de construire une nouvelle maison d'habitation, une extension de son habitation, des annexes accolées ;
- A l'extérieur du « **périmètre bâti existant** », mais dans les limites du zonage USdu seront uniquement permises les extensions des maisons existantes qui ont une façade commune avec le périmètre de l'enveloppe bâtie.

Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

- Un tracé en tireté rouge correspondant au « **périmètre bâti existant** ».
- Un tracé en tireté noir correspondant à la délimitation du secteur USdu

Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UL du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

Les extraits de règlement graphique correspondants sont présentés au chapitre 4.1 ci-avant.

Bilan des surfaces : Les quatre périmètres USdu représentent une surface totale de 47.9 ha.

Concernant l'évolution du règlement écrit :

Un règlement écrit va préciser la portée de ces deux périmètres au travers de la création d'un secteur USdu (cf le règlement écrit).

9.3 SITUATION DES SDU VIS-A-VIS DES SITES NATURA 2000

La carte de synthèse des sites Natura 2000 présentée au chapitre 8.1.3.3 ci-avant permet de localiser les SDU et leur situation vis-à-vis de Natura 2000.

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
Coatquis	2 290 m	Non
Le Minihiy	699 m	OUI
Pont-Ar-Stang	2 447 m	Non
Pourquéo	2 015 m	Non

9.4 ANALYSE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SITES NATURA 2000

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante sous forme d'une zone N, non modifiée par la présente procédure, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui le caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000 et à une distance supérieure à 600 m. De plus, les voies structurantes et l'agglomération de Lannion constituent des ruptures de connexions écologiques significatives avec Natura 2000.

Cependant, l'un des SDU, le Minihiy, présente une exception. En effet, à l'Ouest de ce secteur, on ne relève pas d'éléments de rupture de connexions potentielles avec Natura 2000. Et le Minihiy se situe en amont, en tête de bassin versant d'un talweg dont les écoulements sont dirigés directement vers le site Natura 2000. Il conviendra donc de veiller au bon fonctionnement de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales des potentiels constructions futures au sein du SDU.

		<p><i>installations n'ont pas pour effet d'étendre le « périmètre bâti existant » ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.]</i></p> <p>Et des emprises au sol des constructions nouvelles.</p> <p>Articles 6, 7, 9 et 10 : règles d'implantation et de hauteur destinées à intégrer les nouvelles constructions dans la morphologie urbaine existante des SDU.</p>
Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales	La densification possible augmente le volume des eaux usées et le niveau d'imperméabilisation par les eaux pluviales notamment en amont de Natura 2000	<p>Article 4 : obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions par infiltration à la parcelle.</p> <p>Article 9 et 14 : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation.</p> <p>Ces dispositions encadrent l'imperméabilisation des sols et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales et sont destinées également à réduire les risques de débordement et d'inondation en aval.</p>
Risques naturels et technologiques et santé	<p>Accès sur routes départementales</p> <p>Proximité de voies bruyantes</p>	<p>Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation.</p> <p>Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.</p>

9.5.2 CONCLUSION

Les dispositions prévues à la fois à travers le règlement graphique et le règlement écrit permettent de réduire les incidences des constructions nouvelles sur le paysage urbain, sur la qualité de l'eau ainsi que l'exposition de nouvelle population aux risques naturels et technologiques majeurs. A ce stade on considère que les mesures de réduction ont un caractère suffisant. Aucune mesure compensatoire n'est prévue.

9.6 CONCLUSION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Aucune incidence significative sur Natura 2000 n'a été identifiée dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Les évolutions envisagées présentent des impacts non significatifs sur le paysage et sur l'eau, et au regard des effets sur la santé induits par les risques de nuisances sonores :

- Sur la thématique Paysage au volet urbain et architectural, les futures constructions ou extensions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques du bâti.
- Sur la thématique Eau, les prescriptions en termes de gestion des eaux usées et eaux pluviales visent à éviter tout risque de pollution des eaux.
- Sur la thématique Nuisances sonores et santé, les dispositions générales du PLU relatives à la prise en compte du risque lié aux infrastructures routières et à l'aéroport continuent de s'appliquer.

En conclusion, les incidences de la présente modification simplifiée sur l'« environnement » (pris au sens large du terme) demeurent « non significatives ».

10. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont issus du rapport de présentation du SCoT (p. 187 à 202 du rapport de présentation). Seuls les indicateurs concernant les enjeux identifiés sont retenus :

INDICATEURS	MODALITES DE SUIVI	SOURCES	CRITERES D'EVALUATION	Evaluation à l'échelle du SDU
Évolution des systèmes d'assainissement (collectifs et non-collectifs)	Part d'unités de traitement d'assainissement (collectif ou non collectif) conformes aux réglementations en vigueur Prise en compte des capacités et performances épuratoires du couple réseau/station dans les documents d'urbanisme locaux	SAGE PLU(i)	Le PLU(i) prend-il bien en compte les capacités épuratoires des équipements ?	Assainissement collectif
Suivi de la gestion des eaux pluviales	Nombre de communes qui disposent d'un SDAP ou d'un zonage pluvial	PLU(i)	Les dispositions du PLU(i) favorisent-elles bien une gestion des eaux pluviales conformes aux dispositions du SCoT ?	Raccordement au réseau des eaux pluviales publiques Gestion par infiltration sur la parcelle
Production de logements par secteurs / communes et dans les pôles	La construction neuve dans les secteurs / communes conformément aux dispositions du DOO Construction neuve dans les pôles comparée à la production totale	Fichier Sitadel en date de prise en compte MOS	La production de logements (dans les secteurs / communes / pôles) respecte-elle les dispositions du DOO et concourt-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisées dans le SDU
Développement de l'habitat par densification	Part de la réalisation de logements par densification au sein des enveloppes urbaines de référence	MOS	Le développement de l'habitat respecte-t-il les prescriptions du DOO en matière de densification ?	Les constructions sont autorisées uniquement dans l'espace déjà urbanisé

11. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Géographe-urbaniste Ouest Am'.

Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode. Ces composantes environnementales ont été recroisée avec les thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT du Trégor.

L'évaluation environnementale est partagée en deux parties distinctes identifiant ainsi les thématiques sans incidences et les thématiques à enjeux au regard des évolutions envisagées.

Analyse à l'échelle des périmètres des Secteurs Déjà Urbanisés

L'analyse du projet de modification simplifiée du PLU s'est essentiellement focalisée à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisés puisque les évolutions envisagées portent sur des périmètres délimités au sein des dits secteurs. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale.

L'analyse est formalisée en reprenant chacune des thématiques de l'évaluation environnementale du SCoT.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques paysages et qualité de l'eau considérant des incidences négatives éventuelles. Les prescriptions mises en place dans la modification simplifiée ont permis de réduire de manière notable ces incidences négatives.

Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de modification simplifiée du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

Les évolutions envisagées au sein des Secteurs Déjà Urbanisés n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 puisqu'elles affirment la maîtrise de la consommation d'espace avec des périmètres délimités assurant ainsi la préservation du patrimoine végétale.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle des Secteurs Déjà Urbanisé, vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de Lannion, étant donné l'absence d'incidences notables négatives, l'évaluation a pu être conclue sans qu'il soit nécessaire d'apporter des compléments, ni de s'inscrire dans une démarche particulière d'évitement, de réduction ou de compensation. Elle a donc pu s'arrêter à ce stade.

Indicateurs de suivi

Afin de permettre l'évaluation du projet de modification simplifiée du PLU à terme, les indicateurs de suivi ont été identifiés par le SCoT. Les indicateurs du SCoT adaptés à la procédure ont été retenus.

12. ANNEXES

12.1 ELEMENTS DE DESCRIPTION DES SITES NATURA 2000

12.1.1 INCIDENCES SUR NATURA 2000

La commune de Lannion est concernée par les sites Natura 2000 « **Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay** » (FR5300008) et « **Côte de Granit Rose-Sept-Iles** » (FR5310011 et FR5300009).

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Lannion sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000.

12.1.2 DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU SITE NATURA 2000

Le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

Ce site Natura 2000 correspond à 4 milieux distincts à savoir la Rivière Léguer, la Forêt de Beffou, la Forêt de Coat An Noz et la Forêt de Coat An Hay. Ces milieux abritent de nombreux habitats d'intérêt communautaire comme la végétation flottante de renoncules des rivières planitiaires, les hêtraies neutrophiles de l'Asperulo-Fagetum et les forêts alluviales résiduelles des domaines medioeuropéen et atlantique (habitat prioritaire). Parmi ces milieux d'intérêt, certains sont rares comme la chênaie sessiflore à Alisier torminal localement pénétrée de fourrés d'Arbousiers (espèce méditerranéenne-atlantique) en situation apparemment spontanée.

Ces habitats sont favorables à de nombreuses espèces notamment pour l'ichtyofaune (Saumon Atlantique) et les mammifères (Loutre d'Europe et chiroptères).

Le site : Côte de Granit Rose Sept-Iles

Ce site correspond à un vaste espace marin et littoral granitique composé de nombreux îlots, récifs, marais littoraux, dunes, landes, formant un ensemble extrêmement découpé et varié d'un intérêt écologique et paysager majeur. Par ailleurs, on note la présence de paysages sous-marins d'une qualité exceptionnelle, caractérisée par des falaises et par des tombants rocheux successifs monumentaux. Entre la côte et le large, on note la présence d'innombrables îlots et écueils atténuant l'effet de la houle et créant derrière eux un vaste estran où alternent roches et sédiments divers. Les vents et les vagues du secteur provoquent un brassage permettant de remettre en suspension des particules sédimentaires et ainsi enrichir l'eau en éléments nutritifs. Ces îlots servent de zone de repos, d'hivernage et de reproduction à de nombreuses espèces notamment des oiseaux.

C'est aussi un site de fréquentation saisonnière par des mammifères marins (Grand Dauphin, Dauphin commun, Marsouin commun) en migration. Mais l'enjeu porte essentiellement sur le Phoque gris, reproducteur dans l'archipel des Sept Iles. Cette espèce fréquente toute l'année l'ensemble de la zone d'extension du site Natura 2000, jusqu'à l'archipel des Triagoz. Elle effectue l'ensemble de son cycle dans ce site ou à proximité : présence à terre pour la mise bas, l'allaitement, la mue, le repos et dans les eaux marines avoisinantes pour l'alimentation et le repos.

Ce site constitue également le débouché en mer de la population de saumon atlantique du bassin du Léguer.

Il abrite de nombreux îles et îlots, comme les Sept Îles permettant la reproduction et l'hivernage de bon nombre d'oiseaux justifiant ainsi la mise en place de la Zone de Protection Spéciale qui est confondue avec la Zone Spéciale de Conservation.

L'intérêt majeur de la ZPS réside dans la présence d'importantes colonies d'oiseaux marins et dans la diversité des espèces présentes sur l'archipel des Sept-Îles. Il s'agit, pour ces espèces, d'un site majeur à l'échelle nationale. Ce ne sont pas moins de douze espèces inféodées aux milieux marins qui se reproduisent à l'heure actuelle sur les îles de l'archipel. Les Sept-Îles constituent pour une de ces espèces l'unique point de nidification connu en France, et abritent pour d'autres l'essentiel des effectifs nicheurs français. C'est ainsi le principal point de nidification en France du Fou de Bassan, et les Sept-Îles abritent la quasitotalité de la population nicheuse française de Macareux moine, de Puffin des Anglais et de Pingouin torda. C'est aussi un site majeur pour la reproduction du Fulmar boréal, avec 8% du nombre de couples nichant en France. L'archipel des Sept-Îles est également un site important pour l'hivernage du Bécasseau violet, dont le nombre atteint la cinquantaine d'individus soit environ 10% de l'effectif connu hivernant chaque année en France.

Le reste de la ZPS abrite une grande diversité de milieux : eaux marines, estran, îles et îlots, dunes, cordons de galets et estuaires. Ces milieux sont également favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux qui peuvent utiliser ces habitats comme zone de chasse, de repos, de reproduction, etc.

Parmi les oiseaux présents sur ce site, la majorité des espèces correspond à des oiseaux inféodés à la mer et au littoral appelés les laro-limicoles.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire

Le site : Rivière du Leguer, Forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCoT).

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Elanus</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Euphydryas</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petrochelidon</i>	I	R	C	C	C	C
<i>Empidonax</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Alouatta</i>	I	R	D			
<i>Alouatta</i>	I	C	D			
<i>Alouatta</i>	I	R	D			
<i>Alouatta</i>	I	C	D			
<i>Salix salix</i>	F	R	C	B	C	B
<i>Cotus gabilo</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Rhinolophus</i>	M	P	C	B	C	B

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolément	Évaluation globale
<i>Rhinolophus</i>	M	P	C	C	C	C
<i>Barbastella</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis myotis</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	C	A	C	A
<i>Vandenbergia</i>	P	P	B	B	A	B
<i>Limonium natans</i>	P	P	D			

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
 Type : p = espèce sédentaire (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
 Population : A = 100 - p > 15 % ; B = 15 - p > 2 % ; C = 2 - p > 0 % ; D = Non significative.
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».
 Isolément : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
 Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Evaluation environnementale du SCoT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Type d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1110 Estuaires		36,92 (2%)	B	B	B	B
1140 Replats, lacs, ouverts, ouverts à marée basse		55,23 (3%)	A	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	0,3 (0,01%)	C			
1170 Récifs		10,41 (1%)	B	B	B	B
1210 Végétation annuelle des littoraux de mer		0,2 (0,01%)	D			
1220 Végétation vivace des marges de gâlets		0,3 (0,01%)	D			
1230 Faisceaux avec végétation des côtes atlantiques et méditerranéennes		1,4 (0,04%)	C	C	B	B
1310 Végétation planétaire à Galium et autres espèces annuelles des zones humides et sèches		0,2 (0%)	D			
1330 Prés-solés atlantiques (<i>Glaux-Silene-Setaria maritima</i>)		2,3 (0,09%)	C	C	C	B
1340 Rivières des étages pluviaux à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Butcherbion		25,5 (0,9%)	A	C	A	A
4C20 Landes humides atlantiques (impunies à Erica ciliata) et Erica tetralix	X	2,54 (0,08%)	D			
4C30 Landes sèches européennes		1,2 (0,22%)	C	C	C	C
6410 Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-ferrugineux (<i>Molinion pectinatus</i>)		1,08 (0,03%)	C	C	C	C
6430 Mûriers, rivières hypohyphes d'arbres à arborescences et des étages montagnards à alpin		13,4 (0,48%)	D			
7110 Tourbières hautes arborescentes	X	2,3 (0,08%)	D			
7140 Tourbières de transition et humides		0,07 (0%)	D			
8220 Prairies humides d'été avec végétation rhénophytique		1,54 (0,05%)	B	C	B	A

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lannion

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
9110 Forêts boréales	X	21,3 (1,05%)	B	C	B	A
9120 Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Aune-Pâle, Aune incarnée, Saule blanc)	X	28 (1,47%)	B	C	C	C
9120 Forêts acicophiles atlantiques à sous-bois à fougères et garçons à Taxus (Quercion robur-petraea ou fougère)		540 (16,85%)	A	C	B	B
9130 Forêts de l'Aspen-Fageta		111,2 (3,47%)	A	C	B	B

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = 100 ≤ p ≤ 15 % ; B = 15 ≤ p ≤ 2 % ; C = 2 ≤ p ≤ 0 %.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Le site : Côte de Granit Rose Sept-Iles

Liste des habitats d'intérêt communautaire selon les données disponibles (Évaluation environnementale du SCoT).

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
110 Dunes de sable à faible couverture permanente d'ouïrme		105,16 (14,75%)	A	C	A	A
1140 Replats boueux ou salés exondés à marée basse		577,35 (3,8%)	B	C	B	B
1150 Lagunes côtières	X	1,61 (0%)	C	C	A	B
1170 Récifs		112,18 (15,55%)	A	C	A	A
1210 Végétation annexe à des lacs de mer		0,39 (0%)	D			
1220 Végétation vivace des rives de galets		25,73 (3,04%)	C	C	B	B
1230 Falaises avec végétation des côtes artistiques et botaniques		3,7 (0,01%)	C	C	B	D
1310 Végétation pionnière à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et salées		0,1 (0,01%)	D			
1330 Prés-salés atlantiques (Glacis, Puccinellietalia maritima)		30,03 (3,04%)	C	C	B	B
1410 Prés-salés méditerranéens (Lycosticta confinis)		0,25 (0%)	D			
2110 Dunes mobiles et ergonomes		1,75 (0%)	D			
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dune blanche)		3,40 (0%)	D			
2150 Dunes côtières fixes à végétation herbacée brune-grise	X	21,98 (1,05%)	C	C	C	B
2160 Dunes fixes côtières atlantiques (Cakano-Librea)	X	0,2 (0%)	D			
2190 Dépressions humides intracôtières		0,32 (0%)	D			
3110 Eaux stagnantes très peu minéralisées des plaines caldonnaises (Littoralia unilora)		0,21 (0%)	D			
4150 Aires d'écoulement naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition		16,19 (0%)	B			

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
6430 Landes sèches européennes		35,47 (0,02%)	C	C	B	B
6430 Prairies à Molinia sur sols calcaires, boueux ou argilo-limoneux (Molinia caerulea)		1,04 (0%)	D			
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin		0,21 (0%)	D			
8220 Pelles rocheuses siliceuses avec végétation charophytique		0,44 (0%)	D			
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Vernoniae ditum		0,22 (0%)	D			
9110 Forêts de l'Aspen-Fageta		5,19 (0,01%)	D			
9160 Forêts de gentes, dans les couloirs du Tiro-Accro	X	0,08 (0%)	D			

Représentativité : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative » ; D = « Présence non significative ».

Superficie relative : A = 100 ≤ p ≤ 15 % ; B = 15 ≤ p ≤ 2 % ; C = 2 ≤ p ≤ 0 %.

Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».

Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Lannion

Liste des espèces d'intérêt communautaire selon les données disponibles (évaluation environnementale du SCoT).

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Lucanus cervus</i>	I	P	D			
<i>Petromyzon marinus</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa alosa</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Alosa fallax</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	C	C	B	C	B
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	W	C	B	C	B
<i>Tursiops truncatus</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Phocoena phocoena</i>	M	C	C	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	R	A	B	C	B
<i>Halichoerus grypus</i>	M	C	A	A	C	B
<i>Phoca vitulina</i>	M	C	D			

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Vandenbergia speciosa</i>	P	P	C	B	C	C
<i>Rumex rupestris</i>	P	P	C	B	C	C

Groupe : A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
 Type : p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice) w = hivernage (migratrice).
 Population : A = 100 : p > 15 % ; B = 15 : p > 2 % ; C = 2 : p > 0 % ; D = Non significative.
 Conservation : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Moyenne / réduite ».
 Isolement : A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
 Évaluation globale : A = « Excellente » ; B = « Bonne » ; C = « Significative ».



Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Février 2023



LAN ION

Pièce 4 Règlement

PLU approuvé le 31 janvier 2014

Modification simplifiée n°1 du 18 mars 2016,

Modification n° 1 du 30 janvier 2017,

Modifications simplifiées n°2 et n°3 du 26 juin 2018,

Mise à jour du 17 septembre 2018,

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 25 juin 2019,

Modification simplifiée n° 4 du 24 septembre 2019

Mise à jour du 8 février 2021.

Modification simplifiée n°5 du 14 mars 2023

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 – Champ d'application.....	5
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
Article 3 – Division du territoire en zones	6
Article 4 – Adaptations mineures	7
Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans	7
Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions	7
Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....	8
Article 8 – Espaces boisés classés	8
Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages	8
Article 10 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....	9
Article 12 – Dispositions applicables aux entrées de ville.....	9
Article 13 – Dispositions applicables aux secteurs indicés « p1 » et « p2 » au titre de la protection et de la prise en compte du patrimoine archéologique.....	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..	11
Règlement de la zone UA	12
Règlement de la zone UB	27
Règlement de la zone UL	44
Règlement de la zone USdu	58
Règlement de la zone UY	67
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	80
Présentation des zones à urbaniser	81
Règlement de la zone 1AUB	82
Règlement de la zone 1AUY	97
Règlement de la zone 1AUt	109
Règlement de la zone 2AU	120

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 131

Règlement de la zone A 132

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 145

Règlement de la zone N 146

TITRE VI - ANNEXES 160

ANNEXE 1. Lexique 161

ANNEXE 2. Liste des espèces adaptées au bocage 166

ANNEXE 3. Liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors
éléments bocagers..... 168

ANNEXE 4. Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne du conservatoire
botanique national de Brest..... 170

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

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

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

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

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

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juill. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ont été maintenues.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent, sous réserve du droit des tiers, et sans préjudice des autres législations concernant :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

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

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

7 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
 - " 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
 - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,
 - 4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. "
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "

Article 3 – Division du territoire en zones

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

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

1 – Les zones urbaines, dites zones U

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

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

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

2 – Les zones à urbaniser dites zones AU

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

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

3 – La zone agricole, dites zone A

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

4 – Les zones naturelles, dites zone N

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

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

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

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un

immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

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

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

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

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

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

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une trame quadrillée verte, avec des cercles, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

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

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

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

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

Article 12 – Dispositions applicables aux entrées de ville

En application des dispositions du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

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

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

Article 13 – Dispositions applicables aux secteurs indicés « p1 » et « p2 » au titre de la protection et de la prise en compte du patrimoine archéologique

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

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

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

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

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

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA

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

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Pour les locaux situés sur rue et en rez de chaussée, le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit

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

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

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

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

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

- Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.4 .

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

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

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

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

- Sont seuls autorisés :
 - „ dans la limite de 200 m² de surface de plancher par terrain, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes des SP
 - „ dans la limite de 40 m² de surface de plancher les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes,
 - „ et leur changement de destination.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

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

7.1. Eau potable

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

7.1. Assainissement

7.1.1. Eaux usées

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

7.1.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourdeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.2. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas des constructions de " deuxième rang "

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

7.3.2. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

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

7.3.3. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées

non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

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

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

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article UA 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

- La hauteur H des constructions ne doit pas excéder :
 - 16,50 mètres au faîtage,
 - ou 12,50 mètres au sommet de l'acrotère.
- Afin d'assurer la mutabilité des locaux en rez-de-chaussée, la hauteur des rez-de-chaussées doit être à minima de 4,00 mètres.

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

7.3.3. Cas des constructions emblématiques de la centralité

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

Article UA 11 – Aspect extérieur**7.1. Dispositions générales**

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
 - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
 - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
 - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
 - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
 - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions si ces travaux sont de nature à compromettre l'exercice d'activités et de services dans les locaux pour lesquels le changement de destination est interdit en application de l'article UA1.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

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

7.3.2. Les clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0,80 m du terrain naturel.
 - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
 - d'un muret de 0,80 à 1 m de hauteur surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).

- d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
- d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

Article UA 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière** échue.

7.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

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

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

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

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

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **500 m² de SDPC**.

7.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **300 m² de SDPC** et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

7.2.4. Constructions destinées à l'artisanat et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de **100 m² de SDPC**.

7.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés**7.3.1. Constructions destinées à l'habitation**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de plus de 10 logements, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les **50 premiers logements** : **1 m²** par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à **5 m²**,
- Au-delà de **50 logements** : **0,75 m²** par logement créé.

7.3.2. Constructions destinées aux bureaux

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

7.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

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

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

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.
-

Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales

- 1 Sur les seuls terrains d'une superficie comprise entre 500 et 800 m², et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.

Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :

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

- 2 Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m², ne comportant aucun immeuble à usage d'habitation, toute opération de construction de logements devra respecter une densité de 30 logements/ hectare sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

Article UA 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone UB

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

La zone comprend :

- un secteur **UBa**, où le règlement organise la mixité de manière spécifique, compte-tenu de la présence de locaux d'activités,
- un secteur **UBb**, qui couvre Beg Léguer et adapte les densités et les hauteurs admises à ce tissu villageois.

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

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

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

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

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

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

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

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

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

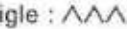
7.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation

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

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

7.1. Accès

TITRE II – Zone UB

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : .
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**7.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

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

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

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

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

7.1.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

- Les constructions, ou parties de constructions, à usage autres que d'habitation, doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales,
 - ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Les constructions, ou parties de constructions, à usage d'habitation doivent être implantées, selon la nature de l'occupation sur les terrains voisins de la limite séparative concernée :
 - Lorsque le terrain voisin est occupé par une construction, ou une installation destinée à un usage autre que l'habitation :
 - L'implantation doit respecter un retrait de **15 mètres** minimum, de manière à atténuer les nuisances éventuellement occasionnées par ce voisinage,
 - Lorsque le terrain voisin est exclusivement occupé par une construction ou plusieurs constructions destinée(s) à l'habitation :
 - L'implantation doit respecter les prescriptions suivantes :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales,
 - ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article UB 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

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

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

7.2.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

TITRE II – Zone UB

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

7.2.3. Dispositions générales dans le seul secteur UBb

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article UB 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

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

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

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

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

- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

7.3.2. Les clôtures sur voies

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

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

Article UB 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

7.1.2.Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

7.1.3.Caractéristiques techniques des places de stationnement

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

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

7.2.1.Constructions destinées à l'habitation

- En zone UB et en secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa :
 - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- En secteur UBa :
 - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SDPC**
- En zone UB et en secteurs UBa et UBb :
 - Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
 - Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

7.2.2.Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC.

7.2.3.Constructions destinées aux commerces

- Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m² de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement
- Pour les constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de SDPC, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

7.2.4.Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

7.2.5.Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m².
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.3.2. Constructions destinées aux bureaux

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

7.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

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

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

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

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

7.1.2. Dispositions générales le seul secteur UBb

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

7.1. Dispositions générales à la zone UB et aux secteurs UBa et UBb

- Sur les seules terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m², et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - Une possibilité de création d'accès indépendant,
 - La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UB.

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

- Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une densité de 25 logements par hectare, sauf impératifs techniques liés

notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone UL

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article UL 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL

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

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

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

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

7.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UL

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

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne;

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
- les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

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

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

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

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

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article UL 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

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

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

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

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

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article UL 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article UL 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

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

7.3.2. Les clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1,50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif...). Elles ne peuvent émerger à moins de 0,80 m du terrain naturel.
 - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.
- Elles doivent être constituées :
 - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois ajouré d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).

- d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
- d'un mur plein
- de clôtures bois composées de deux ou trois lisses (types clôtures équestres)
- ou de murs en pierre sèche.
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

- Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, ...).

Article UL 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

7.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

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

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

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

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

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC.

7.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

7.2.4. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

7.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.3.2. Constructions destinées aux bureaux

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

7.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

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

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

Article UL 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article UL 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Article UL 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m², et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas oblitérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - Une possibilité de création d'accès indépendant,
 - La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UL.

Article UL 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone USdu

Caractère du secteur USdu

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

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

Il s'agit des secteurs suivants :

- Coatquis
- Pont-Ar Stang
- Pourquoi
- Le Minihy

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

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

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

Au sein de chaque zone USdu, deux périmètres apparaissent sur le règlement graphique :

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

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

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

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

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

SOUS RÉSERVE :

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

Sont seules admises :

- A l'intérieur du « périmètre bâti existant » :
 - les constructions et installations nouvelles de la destination « **habitation** »,
 - la réhabilitation et l'extension des constructions existantes de la destination « **habitation** »,
 - le changement de destination des constructions existantes vers la destination « **habitation** » ;
 - les annexes accolées ou non et leur extension, sous réserve de 2 annexes d'emprise au sol cumulée maximum de 50 m² et d'une piscine d'emprise de 50 m² d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris) par unité foncière ;
 - les constructions et installations liées et nécessaires aux **services publics** ;
 - la réhabilitation et l'extension des constructions existantes liées et nécessaires aux **services publics** ;
 - le changement de destination des constructions existantes vers la destination **services publics** ;
 - La réhabilitation et l'extension des autres constructions existantes de la destination « **commerces et activités de services** » et « **autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage ;
 - Lorsque la construction initiale n'est pas admise dans la présente zone, la **reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis** depuis moins de 10

ans, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage.

- **A l'extérieur du « périmètre bâti existant » au sein du secteur USdu :**

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE USDU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE USDU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

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

- **Eaux pluviales**

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

Sauf autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, voie en enrobé ou béton, terrasse non ajourée ou reposant sur une surface imperméable, etc.) seront gérées à la parcelle, par infiltration directement sur le terrain d'assise de la construction et à minima pour une pluie de 30 mm, soit 0,03 m³/m² imperméabilisé.

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

- **Réseaux divers**

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

ARTICLE USDU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

- De manière générale, une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le projet ne garantit pas une insertion harmonieuse dans le paysage et s'il ne garantit pas la

sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation situées à proximité.

- **Les constructions principales de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le "périmètre bâti existant") devront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
Toutefois, des dispositions particulières pourront être admises ou imposées en vue de respecter l'harmonie avec les implantations déjà présentes sur le secteur, particulièrement aux abords des constructions les plus anciennes.
- **Les annexes non accolées de la destination « habitation »** (autorisées uniquement dans le « périmètre bâti existant ») devront être implantées **en fond de parcelle (opposé à la voie publique) hormis les abris pour voiture et carport.**
En cas d'impossibilité technique entraînant une implantation à proximité d'une voie ou emprise publique, des dispositions permettant une intégration paysagère de la construction seront imposées (matériaux, plantations...) en vue de respecter l'harmonie de lieux.
- Aucune règle n'est prévue concernant les constructions et installations de la destination **« services publics »**.

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

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE USDU 9 – EMPRISE

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

- 50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;
- 150 m² pour les 300 premiers m² d'unité foncière, puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

L'emprise au sol cumulée des annexes autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à 50 m² d'emprise maximum.

L'emprise au sol des piscines autorisées sous conditions à l'article USDU 2 est limitée à 50 m² d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

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

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

Les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée en extension des habitations existantes à destination « **habitation** » est limitée à 50 m².

La surface d'emprise au sol supplémentaire cumulée pour les annexes accolées à l'habitation est limitée à 30 m².

L'emprise au sol des piscines accolées à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise maximum (éléments techniques réalisés dans le prolongement du terrain naturel, type margelle, non compris).

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

ARTICLE USDU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans l'ensemble du secteur USdu :

Les constructions et extension des constructions existantes de la destination « **services**

publics autorisées à l'article USDU2 ne devront pas excéder la **hauteur du bâtiment existant** à laquelle elles se rattachent.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Clôtures

Dispositions générales

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

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

Les clôtures sur voies

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

Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
 - d'un mur plein,
 - d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
 - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
 - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

ARTICLE USDU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE USDU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

ARTICLE USDU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- 50% de l'unité foncière lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300 m² ;
- 150 m² pour les premiers m² d'unité foncière puis 30% appliqués au reste de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

ARTICLE USDU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

Règlement de la zone UY

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

La zone comprend les secteurs suivants :

- Secteur UYa : qui correspond au site de l'aéroport
- Secteur UYI : qui couvre les emprises RFF
- Secteur UYp : qui intègre le champs photovoltaïque

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article UY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

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

- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

TITRE II – Zone UY

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

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

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

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

- Les parcs photovoltaïques au sol.

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

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

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

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

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

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

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
 - que l'ensemble des dispositions des articles UY1 et UY 2 soit respecté,
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
 - L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- 7.2. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYa**
- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYa, doivent être liées à l'aérodrome et aux activités aéronautiques.
- 7.3. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYf**
- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYf, doivent être liées et nécessaire au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- 7.4. Conditions supplémentaires aux occupations et aux utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur UYp**
- La création, l'extension ou la modification des constructions et installations visées à l'article UY 1.2., autorisées en secteur UYp, doivent être liées et nécessaire au fonctionnement de la production d'énergie renouvelable (solaire ou éolien).
- 7.5. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du secteur indicé « 100 »**
- Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.
- 7.6. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme**
- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :

- et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

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

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

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

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article UY 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le

terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.

- en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

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

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

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

7.3.4. Dispositions particulières pour les terrains situés à l'angle de deux voies

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article UY 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article UY 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

- La hauteur H des constructions ne doit pas excéder :

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article UY 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
 - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres.
 - toute construction réalisée avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
 - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
 - Les bardages en ardoise sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

7.2. Clôtures

7.2.1. Dispositions générales

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

7.2.2. Les clôtures sur voies

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

7.2.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.3. Intégration des éléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
 - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
 - Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
 - Les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur les voies suivantes : déviation Est et routes départementales. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou la création d'un merlon planté en masquent totalement la vue depuis la voie départementale ou la déviation est.

Article UY 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux

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

Article UY 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article UY 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article UY 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article UY 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Présentation des zones à urbaniser

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

- Les zones 1AU

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

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

- Les zones 2AU

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

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

Règlement de la zone 1AUB

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

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article 1AUB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

7.2. En sus des dispositions de l'article 1AU, dans les seuls périmètres visés par l'orientation d'aménagement et de programmation " sites de développement mixte résidentiel ", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes

- Tout projet créant un minimum de 20 logements, doit comprendre au moins 20 % de logements sociaux.

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

- Sont seuls autorisés :
 - dans la limite de 200 m² de surface de plancher par terrain, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes des SP
 - dans la limite de 40 m² de surface de plancher les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation ou la réfection des constructions existantes,
 - et leur changement de destination.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

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

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

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

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

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article 1AUB 5 –Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le

terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.

- en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article 1AUB 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article 1AUB 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 1AUB 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Toitures

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

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

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

7.3.2. Les clôtures sur voies

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

TITRE III – Zone 1AUB

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

Article 1AUB 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

7.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

7.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

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

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

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

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

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC.

7.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m² de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement
- Pour les constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m² de SDPC, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

7.2.4. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

7.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.3.2. Constructions destinées aux bureaux

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

7.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

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

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

Article 1AUB 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article 1AUB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article 1AUB 15 – Performances énergétiques et environnementales

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

Article 1AUB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone 1AUY

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

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

Article 1AUY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUY et dans tous ses secteurs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

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

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

7.1. Accès

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

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

Article 1AU Y 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies

conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article 1AUy 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article 1AUy 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

7.2.1. Implantation des constructions par rapport aux marges de recul identifiées au plan de zonage

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

7.2.2. Implantation des constructions dans les autres cas

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

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

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

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

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

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

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

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

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

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

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article 1AUY 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article 1AUY 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

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

7.2. Dispositions générales

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

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 1AUY 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
 - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'aspect des bardages métalliques sera dominé par des teintes sombres.
 - toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.

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

7.2. Clôtures

7.2.1. Dispositions générales

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

7.2.2. Les clôtures sur voies

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

7.2.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.3. Intégration des éléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

Article 1AUY 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux

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

Article 1AUUY 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

TITRE III – Zone 1AUY

Article 1AUY 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article 1AUY 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 1AUY 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone 1AUt

La **zone 1AUt**, couvre un secteur à caractère naturel de la commune, non équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation et qui correspond à la zone de loisirs et de protection de la Vallée du Léguer au Moulin du Duc.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article 1AUt 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUt et dans tous ses secteurs

- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUt 2,
- Les constructions et installations destinées :
 - aux bureaux,
 - aux commerces
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à l'hôtellerie,

TITRE III – Zone 1AUt

- aux entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

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

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

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

7.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUt

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

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées ci-après, sous forme d'opération d'aménagement concernant l'ensemble du périmètre de la zone :

- Les constructions et installations destinées au service public ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

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

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

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

Article 1AUt 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article 1AUT 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article 1AUT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7.1. Définitions

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
 - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
 - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.

- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

7.3. Dispositions particulières

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

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

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

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

Article 1AUt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article 1AUt 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article 1AUt 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elle devra en outre, tenir compte de la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Article 1AUt 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
- En conséquence :
 - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - toute construction réalisée avec des moyens de fortune sont interdites.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
 - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
 - Les bardages en ardoise sont interdits.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtiture...)

- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

7.2. Clôtures

7.2.1. Dispositions générales

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

7.2.2. Les clôtures sur voies

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

7.2.3. Les clôtures en limite séparatives

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

7.3. Intégration des éléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
 - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
 - les antennes paraboliques,
 - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,

- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les cheminées et gaines techniques.
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.
- Les aires de stockages ne pourront se situer en façade sur les voies suivantes : déviation Est et routes départementales. Elles seront implantées obligatoirement sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales. Des dispositions différentes pourront être admises si la configuration de la parcelle, son altitude ou la création d'un merlon planté en masquant totalement la vue depuis la voie départementale ou la déviation est.

Article 1AUI 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0, 75 m² par logement créé.

7.2.2. Constructions destinées aux bureaux

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

Article 1AUI 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III – Zone 1AUt

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article 1AUt 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article 1AUt 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 1AUt 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

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

Règlement de la zone 2AU

La zone 2AU, couvre un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être urbanisé après une procédure d'évolution du PLU.

Compte tenu de l'existence de quelques constructions au sein de ces zones, le règlement prévoit une capacité de gestion et d'extension de ces bâtiments, qui ne porte pas atteinte à la capacité d'aménagement des zones.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 2AU

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2AU 2.1

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AU 2.2.

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

7.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 2AU

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- A condition qu'ils ne portent atteinte à la capacité d'aménagement de la zone :
 - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SDP
 - les extensions des constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
 - les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
 - les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public, afin de préserver les paysages marqués par l'alternance d'espace verts ou boisés et de bâti.

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

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
- et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,

- les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

Article 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

7.1. Eau potable

- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.

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

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

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

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7.1. Définitions

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

7.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

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

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

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales,
 - et en retrait de 1 mètre minimum.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementée

Article 2AU 9 – Emprise au sol

- Non réglementée

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur**

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

7.2. Dispositions générales

- La hauteur H des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

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

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

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
 - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
 - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
 - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
 - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
 - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
 - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
 - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêtue...)

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.

- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
 - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0,50 mètre de hauteur
 - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
 - Les coupes vents plastique,
 - L'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

7.3.2. Les clôtures sur voies

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

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
 - d'un mur plein,
 - d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
 - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
 - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

7.4. Travaux sur constructions existantes

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

Article 2AU 12 – Stationnement

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

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

7.1.2.Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue**.

7.1.3.Caractéristiques techniques des places de stationnement

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

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

7.2.1.Constructions destinées à l'habitation

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

7.2.2.Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SDPC.

7.2.3.Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

7.3.1.Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
 - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :

- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0,75 m² par logement créé.

7.3.2. Constructions destinées aux bureaux

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

7.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

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

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article 2AU 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article 2AU 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementée

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

La **zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles..

Elle comprend trois secteurs :

- le **secteur Ac**, dédié aux installations de loisirs dans les espaces agricoles
- le **secteur Ah**, dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- le **secteur Az**, spécifique aux sites repérés en tant que zones humides

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

Article A 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A et dans ses secteurs

- A l'exception de celles autorisés à l'article A2, les constructions et installations destinées à l'habitation, au bureau, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier.
- Les entrepôts,

- Les parcs photovoltaïques au sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non

7.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des secteurs Az

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

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

7.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone A, y compris les secteurs Ac et Ah,

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire :
 - qu'elles soient situées en continuité avec l'agglomération et les villages existants, ou en dehors, si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
 - et, dans ce cas, sur accord du préfet après passage en commission départementale de la nature, des sites et des paysages
- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles respectent les dispositions de l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme c'est-à-dire :
 - qu'elles soient situées en continuité avec l'agglomération et les villages existants, ou en dehors, si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
 - et, dans ce cas, sur accord du préfet après passage en commission départementale de la nature, des sites et des paysages,
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une exploitation agricole,
 - et qu'elles soient situées dans un périmètre proche des bâtiments de l'exploitation.
 - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,

- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole,

7.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ac

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol des constructions existantes et de la capacité de l'installation,
 - et les extensions et surélévations des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.

7.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ah

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SDP
 - les extensions des constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
 - Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
 - Les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

7.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Az :

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
 - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

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

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- Eaux pluviales
- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaier les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourdeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7.1. Définitions

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

7.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.
 - Des dispositions différentes pourront toutefois être admises pour les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

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

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées

non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

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

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

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

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

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions non contiguës peuvent être implantées à une distance de 4 mètres minimum.

Article A 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

- La hauteur **H** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

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

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

Article A 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures non agricoles

7.3.1. Dispositions générales

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

7.3.2. Les clôtures sur voies

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

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).

- Elles doivent être constituées :
 - d'un mur plein,
 - d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
 - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
 - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

Article A 12 – Stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
 - Les boisements, haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article A 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

La **zone N** correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend **sept secteurs** :

- le **secteur Na**, rassemblant les hameaux paysagers de l'Ouest du territoire communal,
- le **secteur Nb**, correspondant au centre aéré de Beg Léguer
- le **secteur Nc**, dédié aux campings
- le **secteur Nepr**, spécifique aux espaces proches du rivage qui ne coïncident pas avec les espaces remarquables au titre de la loi littoral,
- le **secteur Nh**, dédié aux habitations et installations liées au service public ou d'intérêt collectif isolées dans les espaces naturels, en dehors des espaces remarquables ou des espaces proches du rivage de la loi littoral.
- le **secteur NL**, dédié aux espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral terrestre. Un indice « 100 » marque la bande littorale de cent mètres comptée à partir de la limite haute du rivage, inconstructible, au titre de la loi littoral, en dehors des espaces urbanisés
- le **secteur Nm**, dédié aux espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral maritime et au domaine maritime
- le **secteur Nz**, correspondant aux zones humides identifiées par inventaire.

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

Une partie du territoire communal est concernée :

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

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

Il est également rappelé :

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

liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

7.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans ses secteurs, à l'exclusion du secteur Nz

- Les constructions et installations destinées au bureau, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
- Les constructions et installations destinées au commerce à l'exception de celles autorisées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Armature commerciale »,
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- Les entrepôts,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

7.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur Nz

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2.9.

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

7.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone N, y compris ses secteurs, à l'exclusion des secteurs NL, Nm et Nz

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²

7.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Na

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
 - l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SDP
 - les extensions des constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
 - Les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
 - Les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public, afin de préserver les paysages marqués par l'alternance d'espace verts ou boisés et de bâti.

7.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nb

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles, de loisirs,
 - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

7.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nc

- Dans la mesure où sont pris en compte l'existence et l'intérêt des vues et perspectives du site, et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :
 - Les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les terrains de camping,
 - Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité parcs résidentiels de loisirs, et des terrains de camping autorisée sur la zone.

7.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nepr

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes,
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante

7.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nh

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SDP
- les extensions des constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, et à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, et sous réserve du respect de l'article L.111-3 du code rural,
- les abris de jardins, dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol par terrain, et à condition d'être implantés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - qu'ils soient liés à la gestion de l'eau,
 - et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

7.7. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur NL

- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes, sans création d'emprise au sol supplémentaire.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...) :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - et lorsque leur localisation en zone NL est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
 - ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
 - et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
 - elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti et naturel reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

7.8. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nm

- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables
- Les installations nécessaires à la navigation

7.9. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nz :

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
- et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
 - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
 - les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

7.10. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.8., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les secteurs indicés « 100 »

- Sont seules autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement.

7.11. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.10., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation

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

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

7.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : ^^^^.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

7.2. Voirie

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

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

7.1. Eau potable

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

7.2. Assainissement

7.2.1. Eaux usées

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

7.2.2. Eaux pluviales

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être privilégiée : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques telle qu'autorisée par la réglementation en vigueur.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
 - La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourdeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

7.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7.1. Définitions

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

7.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être admises pour les bâtiments agricoles situés en bordure de chemins ruraux.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions "voisines"

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

7.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

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

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

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

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

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

- Non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol

- Non réglementé

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

7.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

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

7.2. Dispositions générales

- La hauteur **H** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

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

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

Article N 11 – Aspect extérieur

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Toitures

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

7.3. Clôtures

7.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

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

7.3.2. Les clôtures sur voies

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

7.3.3. Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1,90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires...).
- Elles doivent être constituées :
 - d'un mur plein,
 - d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif en bois, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
 - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
 - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

7.4. Travaux sur constructions existantes

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

7.5. Intégration des éléments techniques

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

Article N 12 – Stationnement

- Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 – Espaces libres et plantations

7.1. Espaces Boisés Classés

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

7.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
 - Les boisements, haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

7.3. Espaces libres et plantations

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

Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Non réglementé

TITRE VI - ANNEXES

ANNEXE 1. Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie publique carrossable

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
- et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.

Annexes

Bâtiments secondaires et non contigus à la construction principale et non constitutifs de SDPC (garage, abri de jardin, local de stockage des déchets, etc.)

Artisanat

La destination "artisanat" comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers).

Bureaux

La destination "bureaux" comprend les locaux et leurs annexes, dépendant d'organismes publics ou privés (y compris les professions libérales) où sont exercées des fonctions de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement d'informatique, de gestion, de recherche et de développement, etc.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du code de

l'urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Commerce

La destination "commerce" comprend les locaux, accessibles à la clientèle, affectés à la vente de produits ou de services et leurs locaux accessoires. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont celles qui ont été autorisées et/ou réalisées antérieurement à l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Par exemple, la liste des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, comprend :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou de services urbains,
- les constructions affectées aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les constructions affectées aux administrations publiques,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les établissements culturels et salles de spectacles spécialement aménagées pour accueillir des concerts et spectacles,
- etc.

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédée gratuitement.

Entrepôts

La destination "entrepôts" comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de leur surface totale, et tous les locaux recevant des marchandises ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espace de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

Habitation

La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quel que soit leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Hébergement hôtelier

La destination "hébergement hôtelier" comprend les établissements commerciaux d'hébergements classés, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels, ou tout texte qui s'y substituera.

La destination d'hébergement hôtelier repose sur deux critères cumulatifs : le caractère temporaire de l'hébergement, et l'existence de services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier.

Industrie

La destination "industrie" comprend les locaux affectés à l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, par la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Modification des éléments constitutifs de la trame bocagère

Les travaux de gestion et d'exploitation courante des haies ne mettant pas en péril la pérennité des linéaires ne sont pas concernés par l'obligation de déclaration préalable.

Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Surface de plancher des constructions (SDPC)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs terrain.

ANNEXE 2. Liste des espèces adaptées au bocage

Les espèces dominantes du bocage					
	Type d'arbre	Hauteur possible	Croissance	Particularités et usages	
	Aulne glutineux	Arbre de haut jet	20 mètres	Rapide	Se développe préférentiellement sur les berges des cours d'eau. Peut fournir du bois d'œuvre (placage).
	Châtaignier	Arbre de haut jet ou en cépée	30 mètres	Rapide	Présent sur sol acide, frais à assez sec. Peut fournir du bois d'œuvre, bois durable.
	Chêne pédonculé	Arbre de haut jet	30 mètres	Modérée	Colonisateur de friches mais préfère les sols riches et profonds. Peut fournir du bois d'œuvre, très bon combustible.
	Frêne commun	Arbre de haut jet	30 mètres	Rapide	Exige des sols riches, profonds et bien alimentés en eau. Peut fournir du bois d'œuvre, feuillage utilisé en fourrage.
	Hêtre commun	Arbre de haut jet	30 mètres	Modérée	Craint les fortes sécheresses estivales. Peut fournir du bois d'œuvre, très bon combustible.
	Merisier	Arbre de haut jet	20 mètres	Rapide	Préfère des sols riches et profonds - craint les sols mouilleux. Peut fournir du bois d'œuvre de grande qualité.
	Noisetier commun	Arbuste en cépée	4 mètres	Rapide	Préfère les sols profonds, peu acides. Bon combustible.
	Saules	Arbuste ou petit arbre en cépée	10 mètres	Rapide	Peu exigeant au type de sol. Le Saule roux reste l'espèce la plus commune du bocage costarmoricain.
Quelques espèces d'accompagnement					
	Type d'arbre	Hauteur possible	Croissance	Particularités et usages	
	Aubépine monogyne	Arbuste buissonnant	6 mètres	Modérée	Présent sur sol assez sec. Plantation soumise à autorisation du fait de sa sensibilité au feu bactérien.
	Fruitiers sauvages	Arbuste buissonnant ou petit arbre	2 à 10 mètres	Modérée	Supporte les sols secs, parfois très acides. Peut être valorisé en bois d'œuvre (pommier et poirier sauvage).
	Fusain d'Europe	Arbuste en cépée	4 mètres	Modérée	Assez rustique, craint les sols très mouilleux. Fruits toxiques pour l'homme, intérêt pour la faune.
	Houx	Arbuste ou petit arbre	10 mètres	Lente	Rustique, supporte l'ombre. Fruits toxiques pour l'homme. Intérêt pour la faune. Bois intéressant pour la tonnellerie.
	If	Arbuste ou arbre	15 mètres	Lente	Exige une humidité atmosphérique élevée. Supporte l'ombre. Plante toxique pour le bétail et l'homme. Bois très apprécié pour la tonnellerie.
	Prunellier	Arbuste buissonnant	4 mètres	Modérée	Rustique : supporte les sols secs. Fruit comestible. Épineux.
	Sureau noir	Arbuste en cépée	6 mètres	Rapide	Préfère les sols riches, bien alimentés en eau. Fruits comestibles après cuisson.

ANNEXE 3. Liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors éléments bocagers

ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).
- Tilleul à grande feuilles (*Tilia platyphyllos*).

ARBUSTES

- Ajonc (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*).
- Buis (*Buxus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestris*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus bacata*).
- Néflier (*Maerpius germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits.
- Osier (*Salix viminalis*).
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*).
- Pommier commun (*Malus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).

- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*).

**ANNEXE 4. Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne du
conservatoire botanique national de Brest**

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2011, **102 taxons exogènes**⁷.

Ces 102 taxons, listés dans les pages 16 à 18, se répartissent en :

- ✓ **20 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité, dont :**
 - 17 « installées », c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après) ;
 - 3 « émergentes » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité ; ces plantes sont l'ail triquètre (*Allium triquetrum*), l'impatiante de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*) et le paspale à deux épis (*Paspalum distichum*).
- ✓ **22 plantes invasives potentielles, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (l'ambrosie, *Ambrosia artemisiifolia*) ;
 - 1 plante absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (Loire-Atlantique), une cuscute, *Cuscuta australis* ;
 - 3 espèces actuellement, en Bretagne, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (l'ailante –*Ailanthus altissima*–, le buddleia –*Buddleja davidii*–, le robinier –*Robinia pseudacacia*–) ;
 - 4 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (deux cotoneasters, l'hydrocotyle fausse renoncule et la lindernie fausse-gratiolle, *Lindernia dubia*) ;
 - 13 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère invasif (voir liste).
- ✓ **60 plantes à surveiller, dont :**
 - 1 causant des problèmes à la santé humaine, n'ayant pas tendance à montrer un caractère envahissant mais qui pourrait le faire à l'avenir, compte tenu de son comportement dans d'autres régions (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum*) ;
 - 41 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche : ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste) ;
 - 14 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste) ;

⁷ Le CBN de Brest avait proposé d'intégrer à la liste des invasives de Bretagne, en tant qu'invasive avérée installée, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier) et de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima*. Le CSRPN (séance du 7 juin 2011), considérant que cette spartine n'était pas un taxon exogène au sens strict (puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène) a proposé de le retirer de la liste.

- 2 plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (*Bromus willdenowii*, *Conyza floribunda*)
- 2 plantes autrefois signalées comme invasives mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (l'élodée du Canada -*Elodea canadensis*- et le jonc fin, *Juncus tenuis*).

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC.^a
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IA1e) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

^a Des éléments de clarification sur l'impact causé par ce taxon sur la biodiversité sont à rechercher (remarque du CSRPN)

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.

Cotoneaster simonsii Baker

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.

Azolla filiculoides Lam.

Claytonia perfoliata Donn ex Willd.

Cotula coronopifolia L.

Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John

Impatiens balfourii Hook.f.

Impatiens parviflora DC.

Laurus nobilis L.

Lemna minuta Kunth

Lemna turionifera Landolt

Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*

Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :

Bromus willdenowii Kunth

Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.

Amaranthus albus L.

Amaranthus deflexus L.

Amaranthus hybridus L.

Amaranthus retroflexus L.

Artemisia verlotiorum Lamotte

Aster lanceolatus Willd.

Aster novi-belgii L.

Aster squamatus (Spreng.) Hieron.

Aster x salignus Willd.

Berteroa incana (L.) DC.

Bidens connata Muhl. ex Willd.

Chenopodium ambrosioides L.

Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Phacelia sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Elodea canadensis Michx.
Juncus tenuis Willd.



Modification simplifiée du
PLAN LOCAL D'URBANISME ayant pour objet la
mise en œuvre du 2ème alinéa de l'article L.121-8
du code de l'urbanisme

**EXTRAITS DU REGLEMENT
GRAPHIQUE MODIFIE**

Février 2023

LANNION
COATQUIS

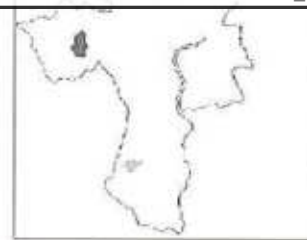
- ☐ Perimètre bâti existant
☐ Sous-secteur 1/5du
 Esp. Rivage
☐ PLU communal en vigueur
 Zones humides
 Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

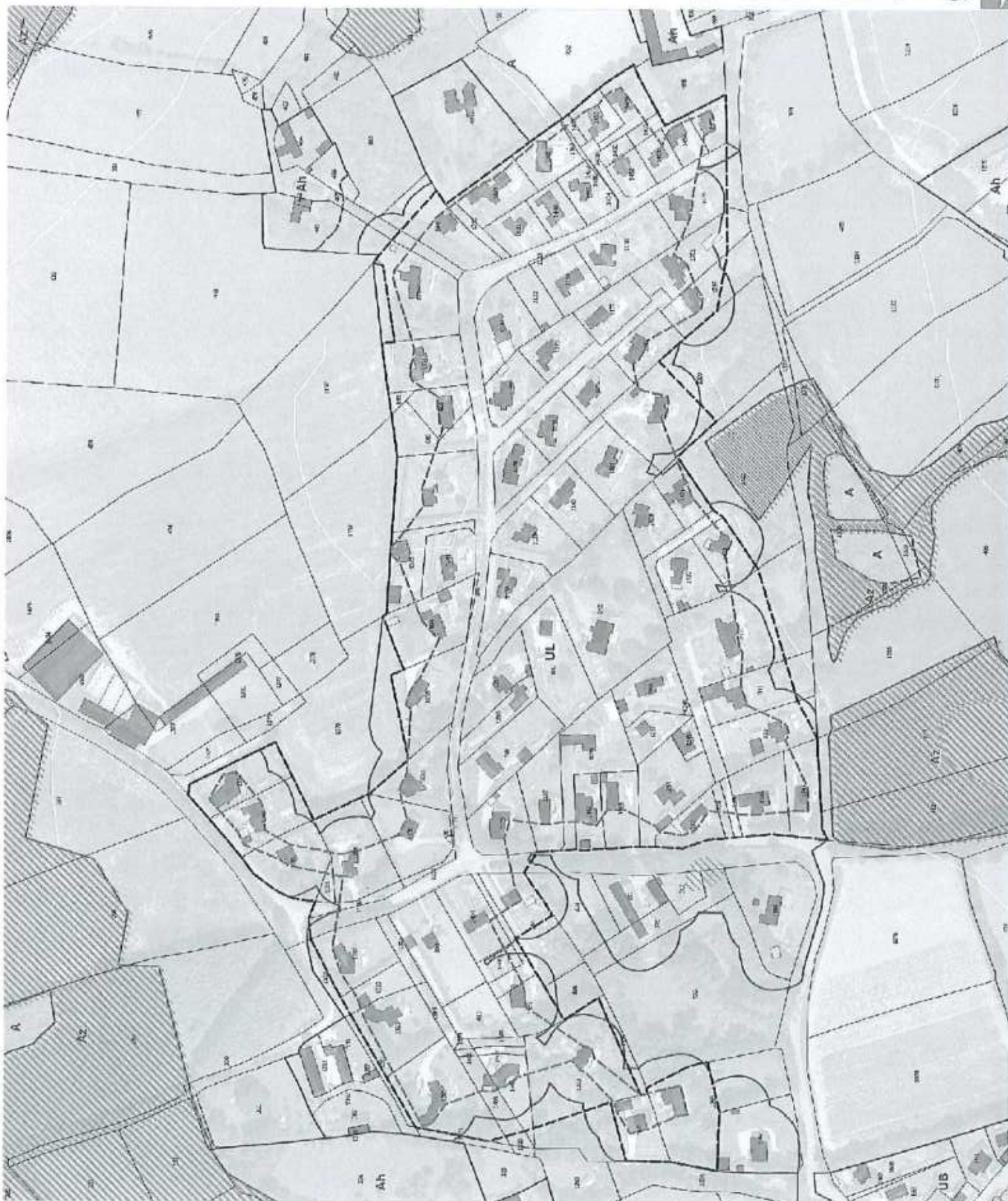
Reçu en préfecture le 21/03/2023

Affiché le







ID : 022-200065928-20230314-CC 2023 0052-DE



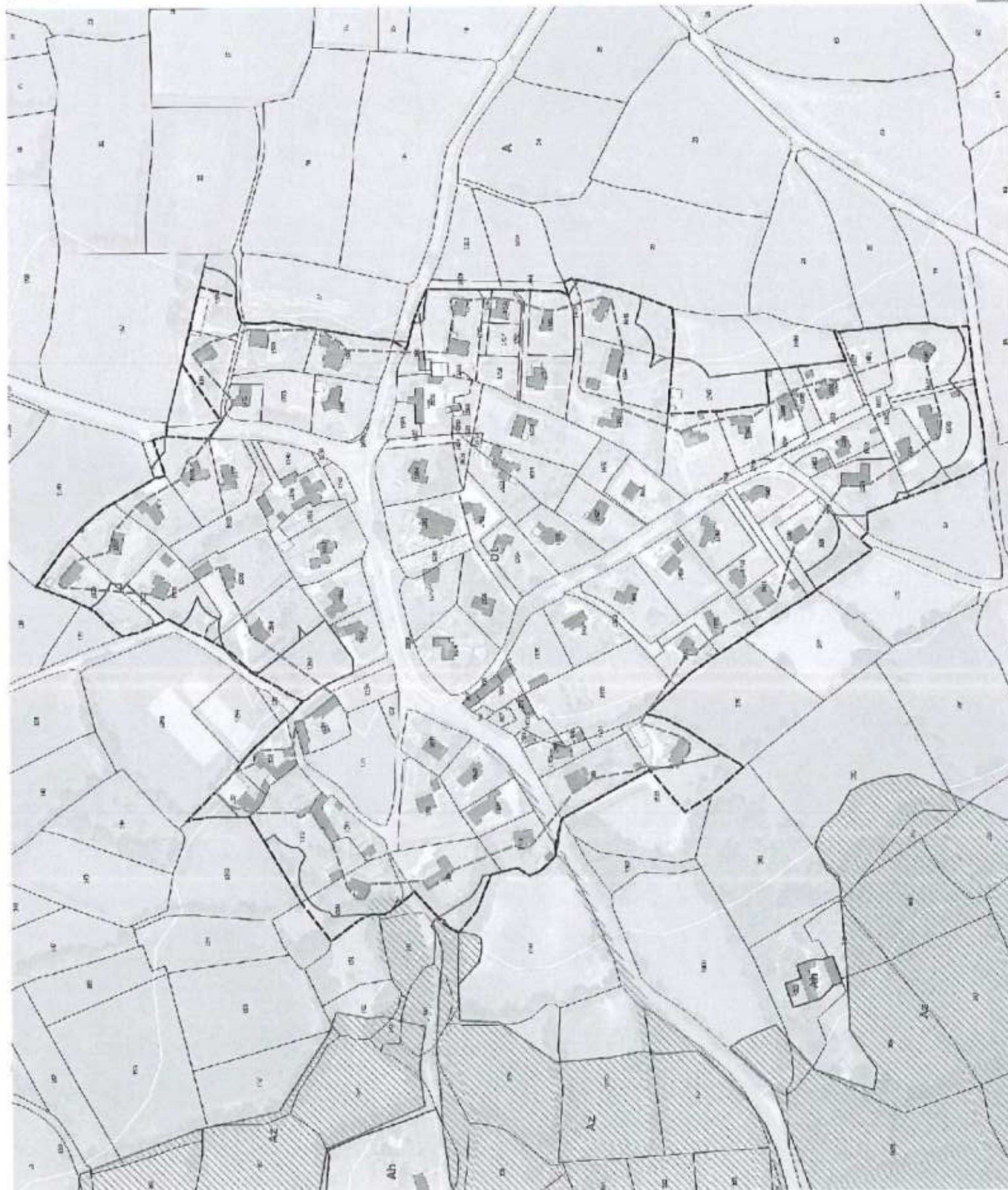
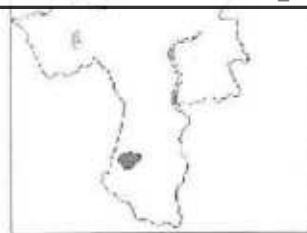
QUESTIONS



**LANNION
LE MINIHY**

-  Perimètre bâti existant
-  Sous-secteur U.Sdu
-  Eco Rivage
-  P.U. communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023
 Reçu en préfecture le 21/03/2023
 Affiché le
 ID : 022-200065928-20230314-CC_2023_0052-DE



LANNION
PONT-AR-STANG

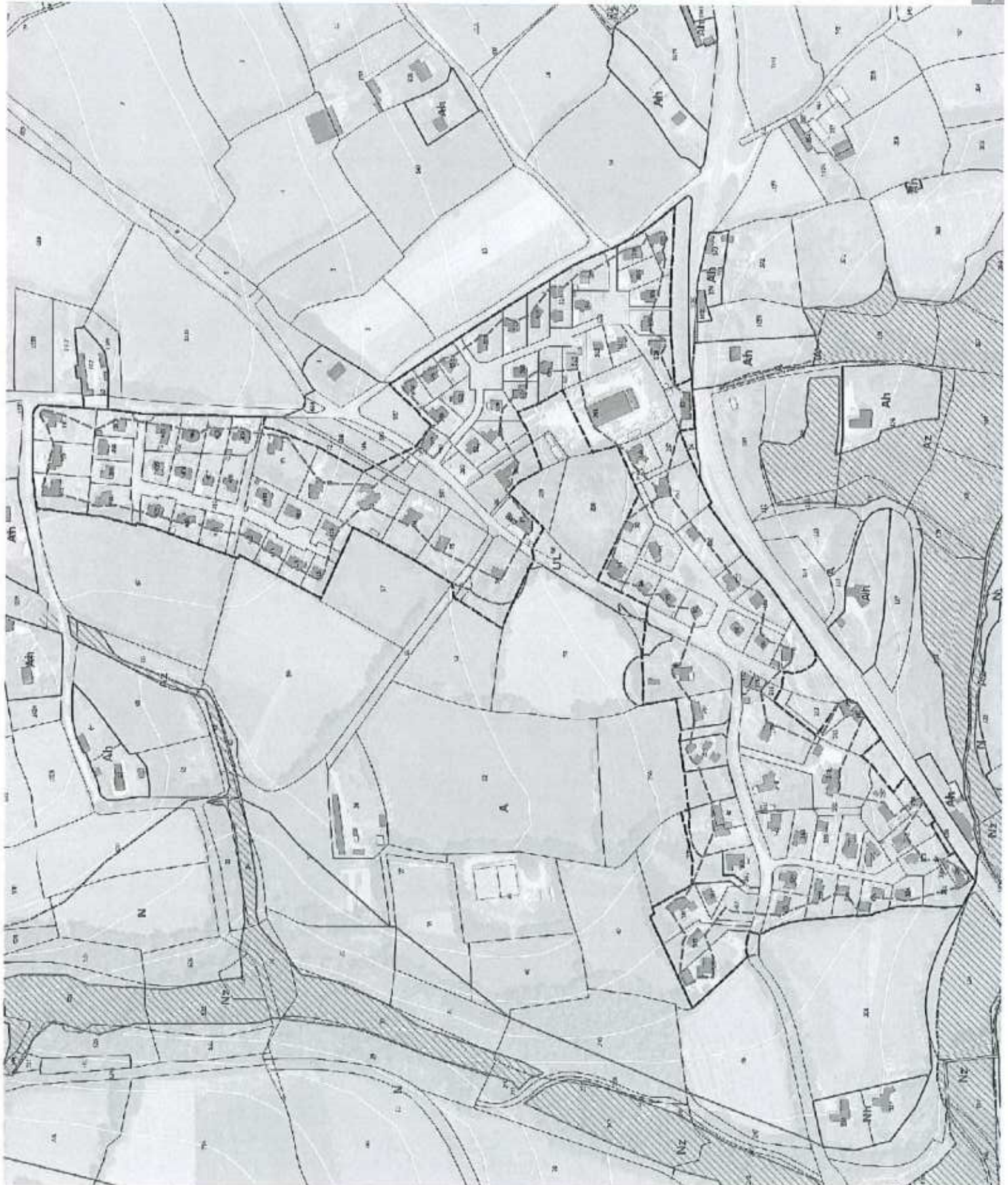
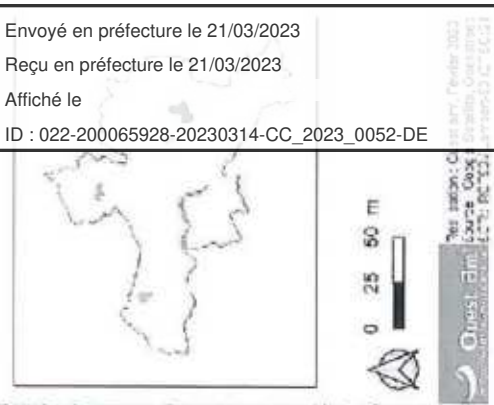
-  Périmètre bâti existant
-  Sous-secteur USdA
-  Esp. Rivage
-  P.U. communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Affiché le

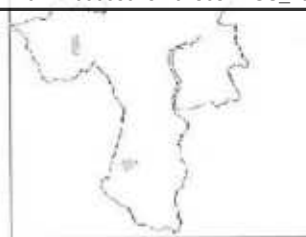
ID : 022-200065928-20230314-CC_2023_0052-DE



LANION POURQUEO

- Perimètre bâti existant
- Sous-secteur USdu
- Esp. 8/10
- PLU communal en vigueur
- Zones humides
- Cours de niveau

Envoyé en préfecture le 21/03/2023
Reçu en préfecture le 21/03/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230314-CC_2023_0052-DE



0 25 50 m

