



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



Dossier d'approbation :

1. Notice de Présentation
2. Règlement écrit modifié
3. Extraits 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**



RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 Boulevard Ampère
Bâtiment C
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**NOTICE DE PRESENTATION
APPROBATION**



Février 2023

Ce document a été réalisé par :

Florence BRETECHE, cartographe / 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	8
3.3 Présentation des SDU	16
4. Présentation des évolutions envisagées.....	21
4.1 Evolution du règlement graphique.....	21
4.2 Justifications de la règle écrite	24
5. Capacité de densification des SDU	25
5.1 Méthodologie d'identification des capacités de densification.....	25
5.2 Capacités de densification des SDU	26
6. Rapport de compatibilité avec le SCOT.....	28
7. Rapport de compatibilité avec la Loi Littoral	29
7.1 Espaces Proches du Rivage	29
7.2 Constructions admises sous conditions dans le secteur USdu	29
8. Evaluation environnementale.....	30
8.1 Etat initial de l'environnement et incidences previsibles	30
8.2 Les thématiques à enjeux potentiels et mesures prises pour réduire leurs incidences	40
8.3 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	42
9. Résumé non technique	43
9.1 Préambule : contexte général et procédure	43
9.2 Les évolutions envisagées	43
9.3 Situation des SDU vis-à-vis des sites Natura 2000.....	44
9.4 Enjeux identifiés à l'analyse des incidences sur l'environnement.....	44
9.5 Conclusion générale de l'évaluation environnementale	46
10. Indicateurs de suivi.....	47
11. Méthodologie de l'évaluation environnementale	48
12. Annexes	50
12.1 Eléments de description des sites Natura 2000.....	50

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, Minihy-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), 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 Plestin-les-Grèves :

- L'Armorique
- Croas An Haye

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 Plestin-les-Grèves 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 Plestin-les-Grèves s'étend sur 34.52 km² soit 3.8 % de la superficie de Lannion-Trégor Communauté.

Elle constitue l'un des quatre pôles relais du territoire identifié par le SCoT.

Elle recense 3 620 habitants (INSEE RP 2019) soit 3.6 % de la population de Lannion-Trégor Communauté.

Le SCoT identifie **les Secteurs Déjà Urbanisés** suivants pour la commune de Plestin-les-Grèves :

- L'Armorique
- Croas An Haye

La commune est couverte par un PLU approuvé le 23 mars 2017 et a fait l'objet des évolutions suivantes : mise à jour le 23 janvier 2018, modification le 1^{er} février 2022.

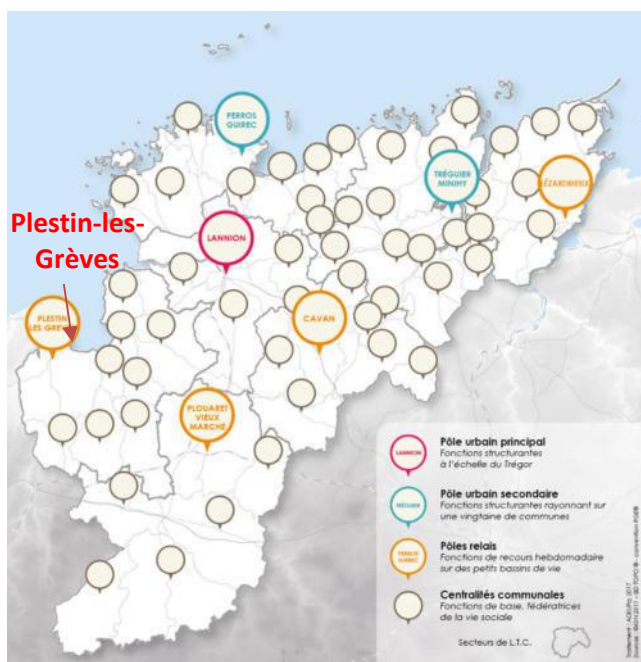


Figure 1 : Localisation de la commune

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




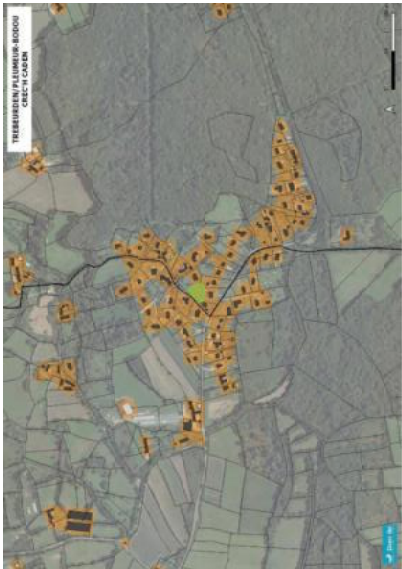
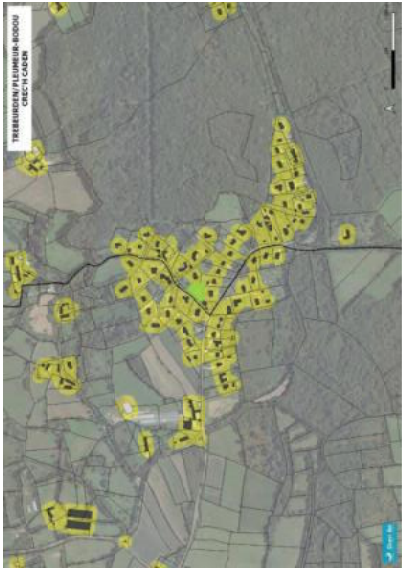

- Dilatation 30m (soit 60 m entre les constructions)
- Erosion 15 m soit un recul de la limite de 15 m à l'arrière des constructions




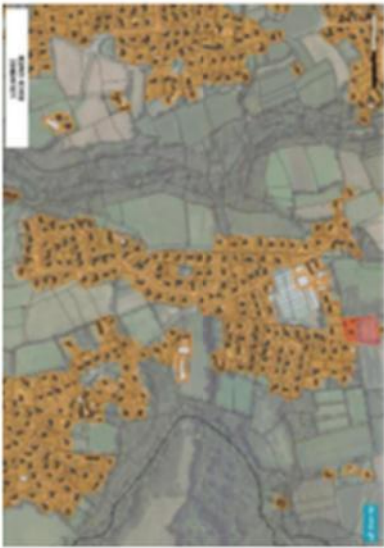


Scénario 3

- 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 :

	<div>Scénario 1</div> <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	<div>Scénario 2</div> <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	<div>Scénario 3</div> <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			

	<div>Scénario 1</div> <div><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</div>	<div>Scénario 2</div> <div><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</div>	<div>Scénario 3</div> <div><ul style="list-style-type: none">Dilatation 40m soit 80 m entre les constructionsErosion 20 m soit un recul de la limite de 20 m à l'arrière des constructions</div>
<div>Keralies</div>			
<div>Roc'h Gwen</div>			

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 2 SDU sur la commune de Plestin-les-Grèves.

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 règlementaire 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

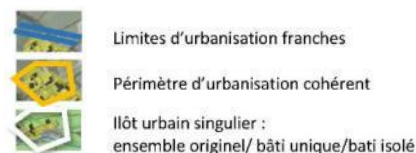
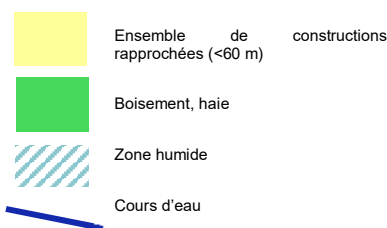
Limites d'urbanisation franches : elles s'appuient sur les éléments physiques illustrés ci-dessus : boisement, zone humide, haie, voie...

Typologie du bâti :

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

Ilôt 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 :



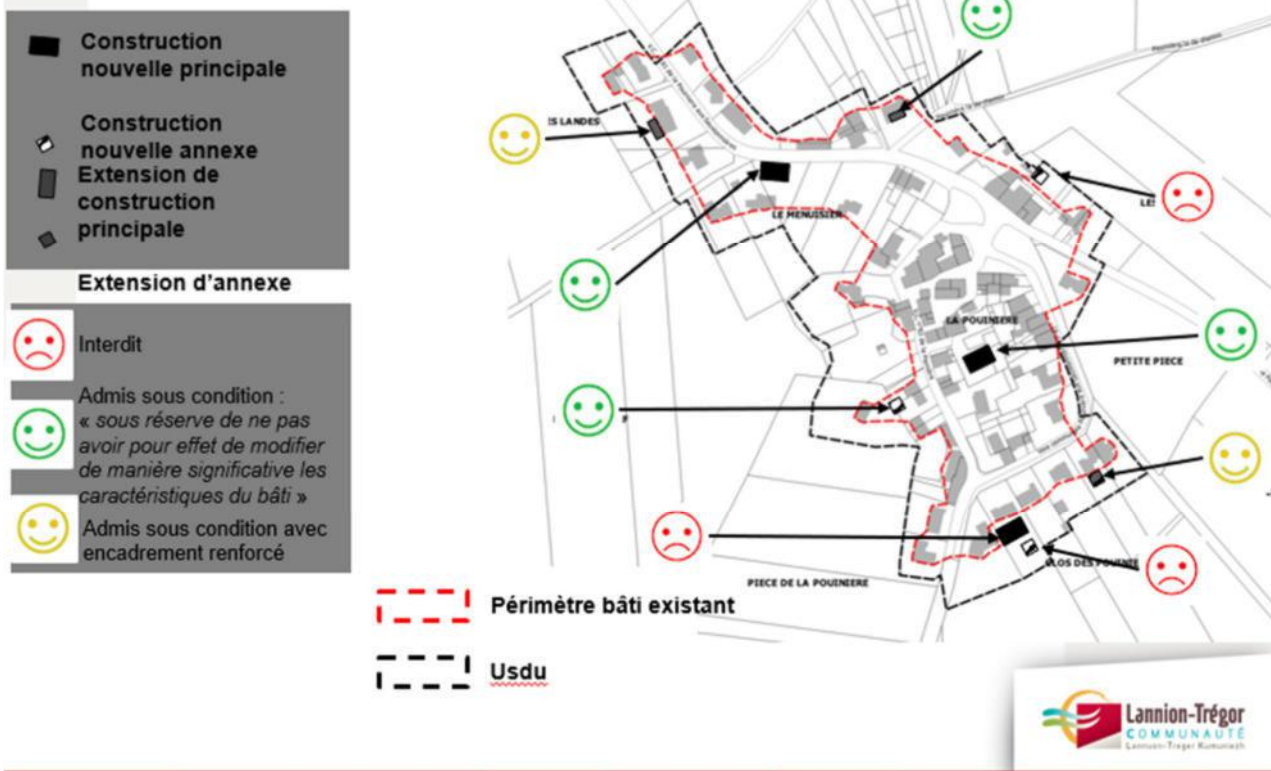
3.2.4 Formalisation des périmètres SDU :

Deux périmètres vont figurer 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 accolées (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.

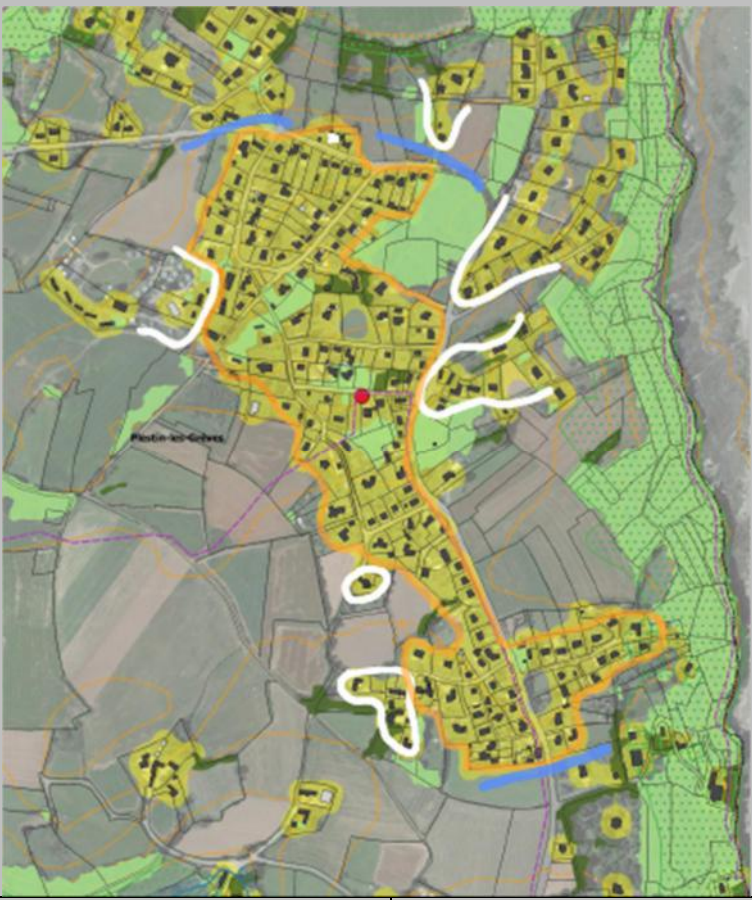







Le périmètre bâti existant exclut les parties situées en espace proche du rivage.













Figure 2 : Localisation des Secteurs Déjà Urbanisés à l'échelle communale

Les caractéristiques des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCOT :

NOM DU SDU : L'ARMORIQUE	Commune
	PLESTIN LES GREVES
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 : (NB : Des secteurs situés en Espace Proche du Rivage peuvent s'inscrire dans un SDU mais pas dans l'enveloppe bâtie)	Oui
Analyse qualitative du secteur	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  </div> <div style="width: 35%;"> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none">  Limites d'urbanisation franches  Périmètre d'urbanisation cohérent  Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bâti isolé  Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)  Boisement, haie  Zone humide  Cours d'eau </div> </div>	
Description du SDU :	
Organisation des constructions	Des constructions récentes développées à proximité de la RD 42 et organisées autour d'anciennes voies rurales.
Des limites naturelles	Appuyées sur les continuités de bâti

Photos du secteur



Nom du SDU : CROAS AN HAYE		Commune
		PLESTIN LES GREVES
Identification du SDU sur la base de la définition du SCoT :		
- structuré autour de plusieurs voies de circulation :	Au moins 3	
- comprenant au moins 30 constructions principales : <ul style="list-style-type: none">regroupéesdisposées en plusieurs rangs de part et d'autres de ces voies.	Autour de 50	
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)	Oui	
Analyse qualitative du secteur		
		<div>Légende</div> <div> Limites d'urbanisation franches</div> <div> Périmètre d'urbanisation cohérent</div> <div> Ilôt urbain singulier : ensemble originel/ bâti unique/bati isolé</div> <div> Ensemble de constructions rapprochées (<60 m)</div> <div> Boisement, haie</div> <div> Zone humide</div> <div> Cours d'eau</div>
Description du SDU :		
Organisation des constructions	Ensemble bâti d'habitat pavillonnaire récent implanté autour de deux antennes de part et d'autre de la RD 786, délimité au nord par une exploitation maraichère et à l'est par la route qui délimite « l'Espace proche du rivage ». Localisé à 2 km du centre-bourg. Présence d'aménagements piétons pour rejoindre le bourg.	
Des limites naturelles	Matérialisées par les haies au sud et par les voies et l'espace agricole au nord de la RD. La limite de l'espace proche du rivage concerne la pointe sud du lotissement.	
Photos du secteur		



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 y aura la possibilité 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.

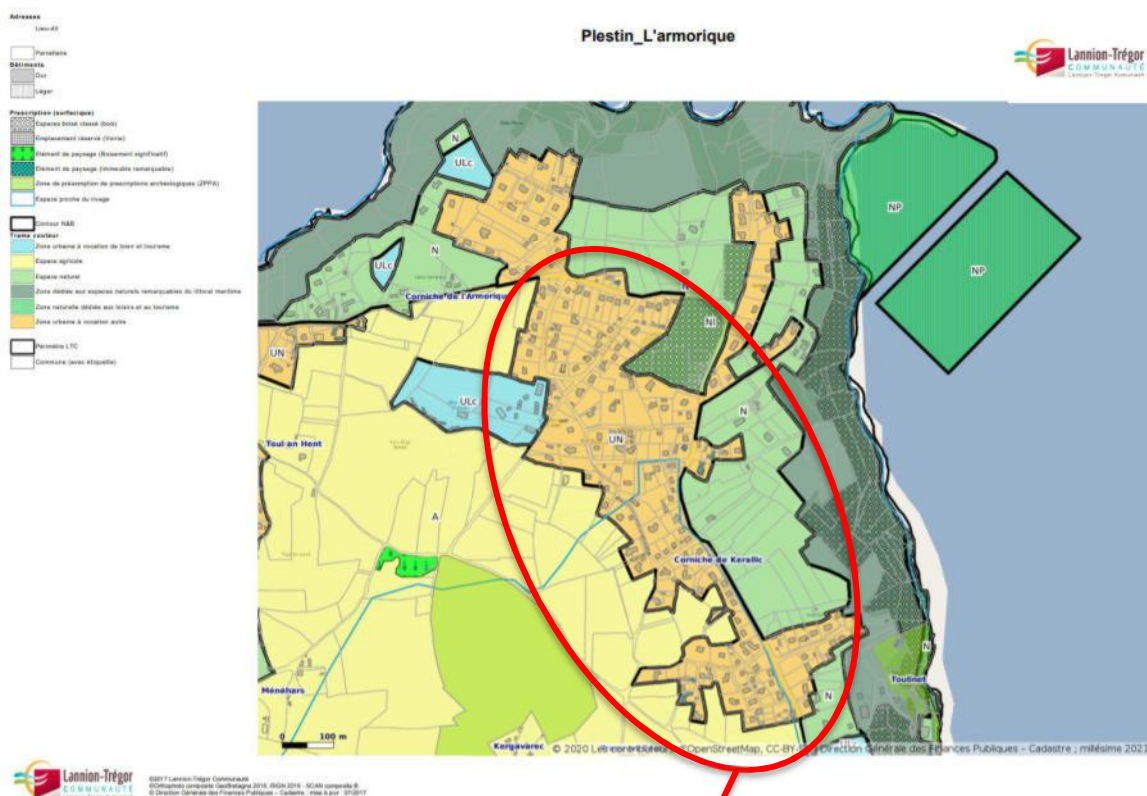
Ainsi deux périmètres vont apparaître sur le règlement graphique :

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

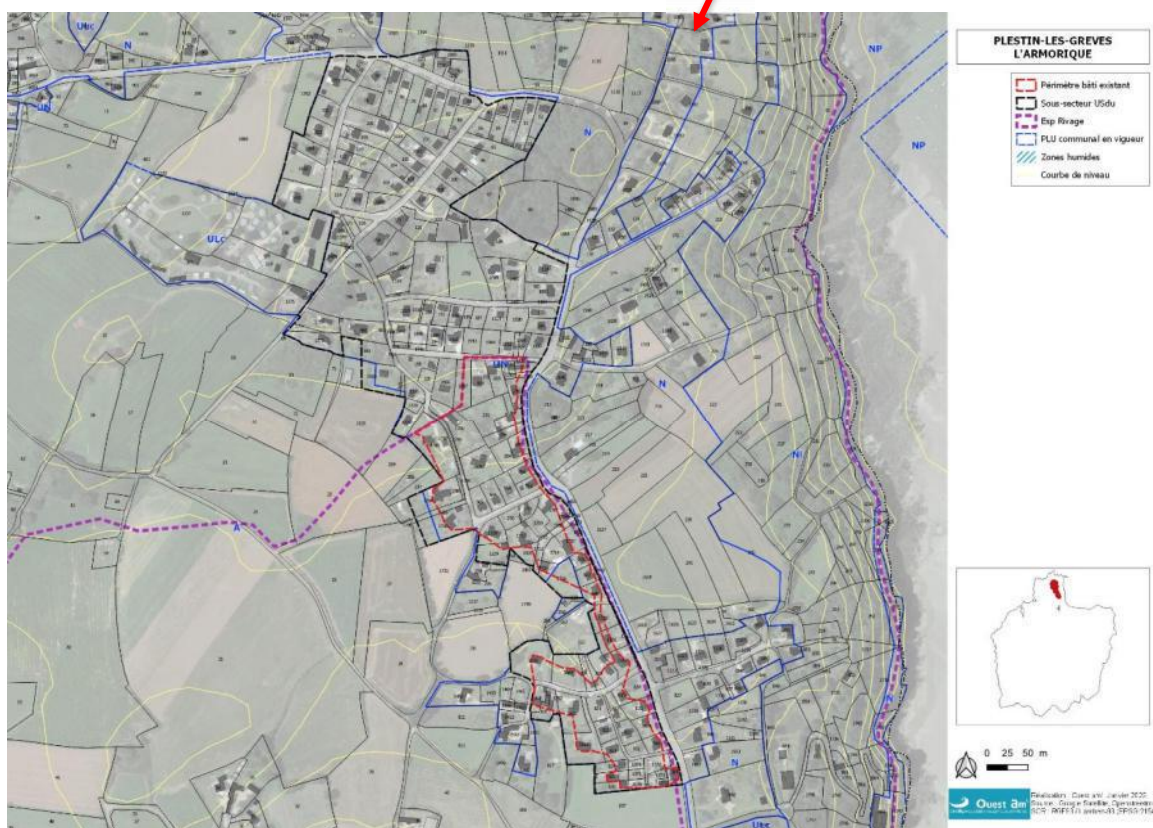
Cette délimitation conduit à adapter le périmètre de la zone UN du PLU en vigueur pour tenir compte des critères de délimitation des SDU.

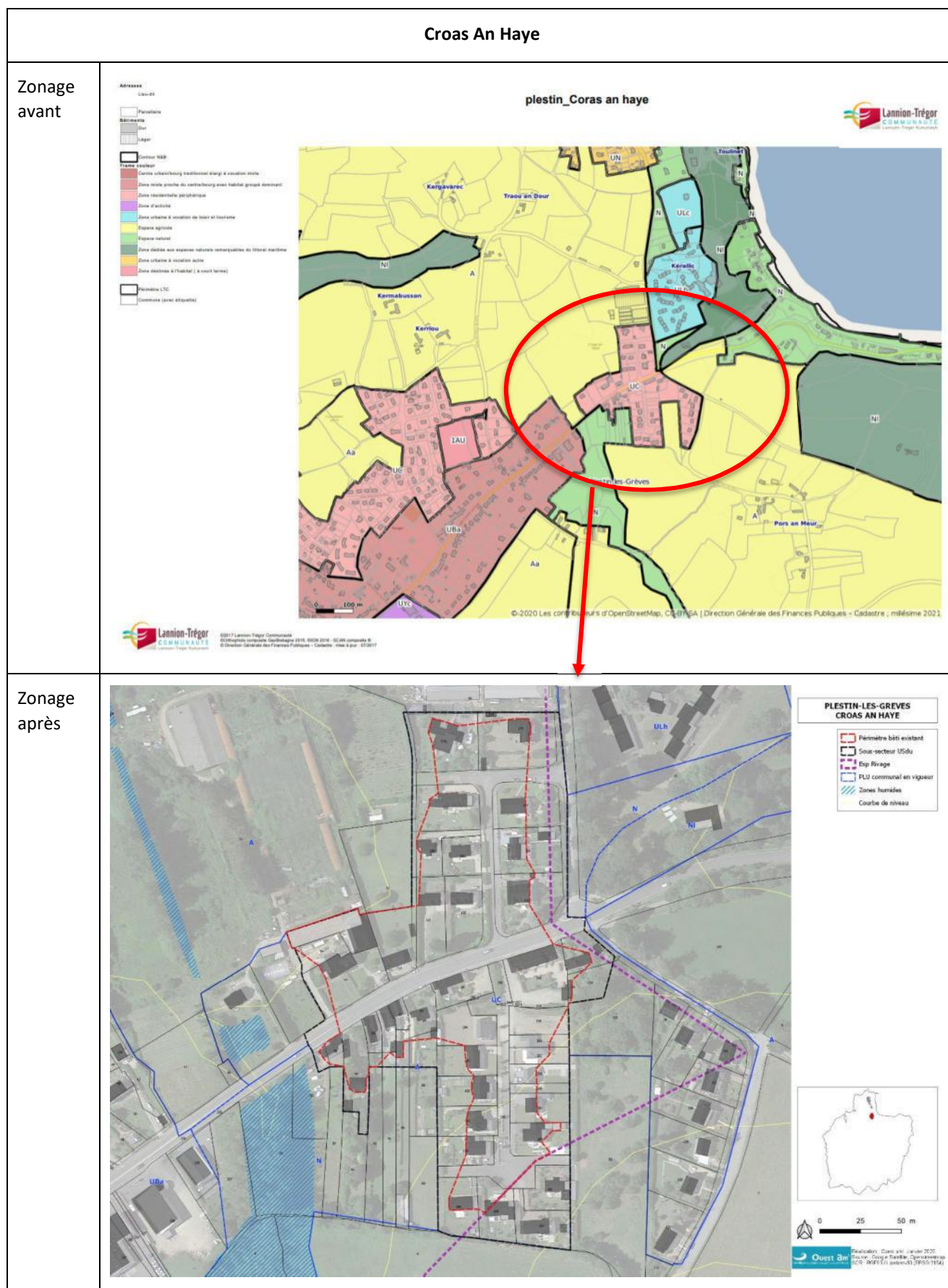
L'Armorique

Zonage
avant



Zonage
après





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 « 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.

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 15m 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.
- Prendre en compte les configurations parcellaires et les prescriptions urbanistiques existantes (marges de recul, interdiction d'accès, ...).

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



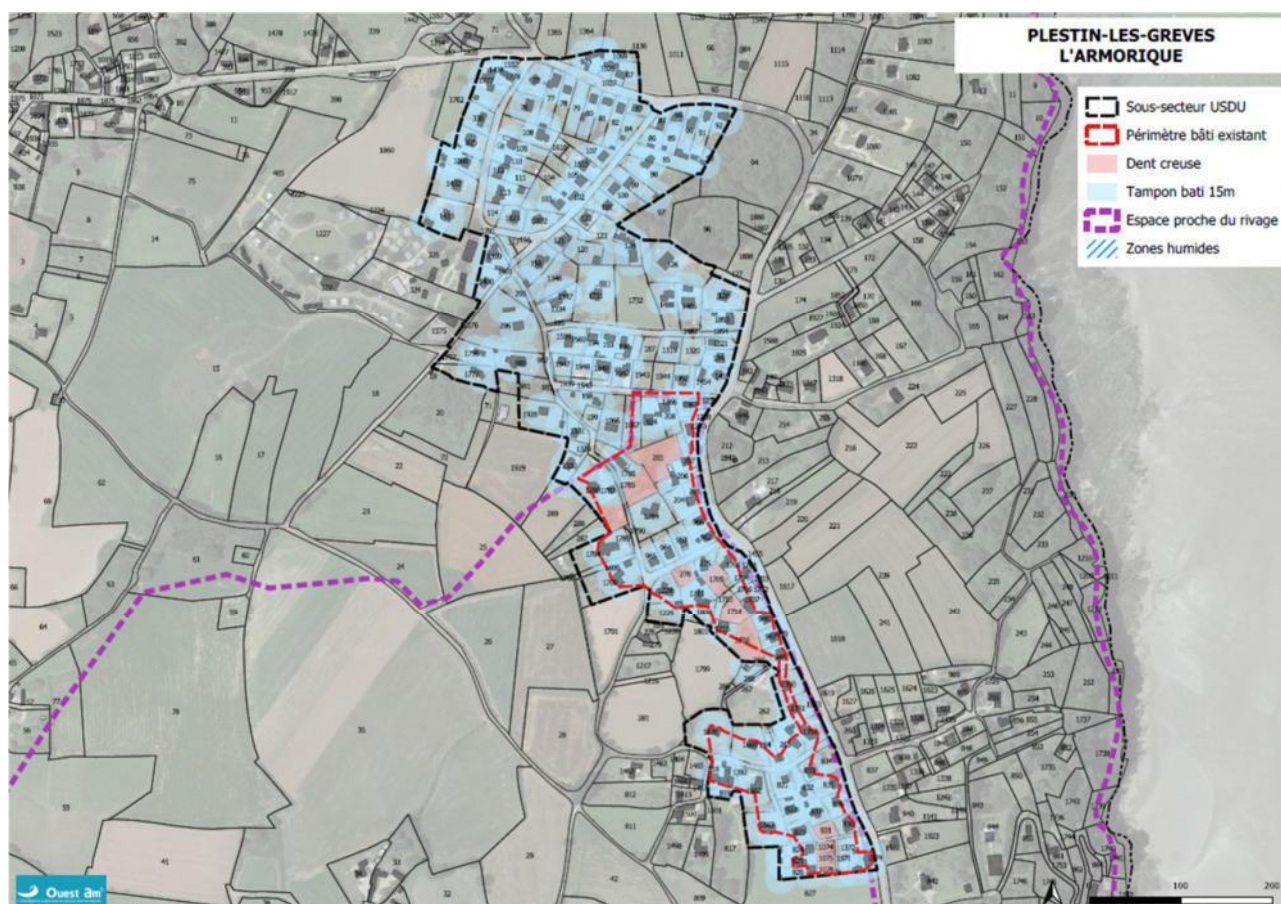
Fonds de parcelles propices au Bimby

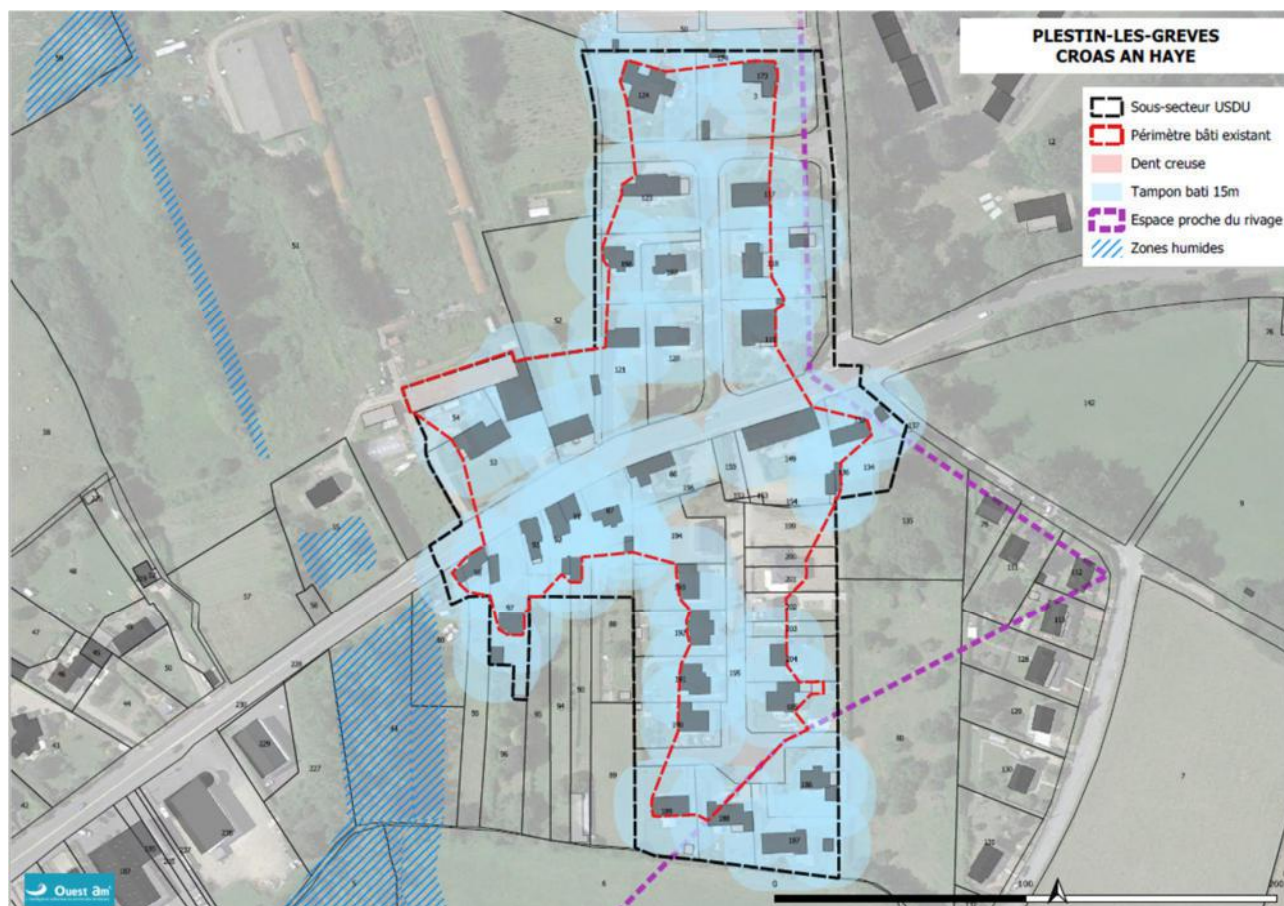


Grandes unités foncières

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





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
CROAS AN HAYE	0	0	0
L'ARMORIQUE	7 121	11	16

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 Plestin-les-Grèves à l'horizon 2040 : 550 logements

La capacité d'accueil théorique des Secteurs Déjà Urbanisés est estimée à 16 logements soit 2.9 % 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 de la commune sont concernés par un Espace Proche du Rivage : seule la partie du SDU située en dehors fait effectivement l'objet de droits à construire (c'est le cas de l'Armorique).

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 du 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 est possible.

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1 Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles

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.

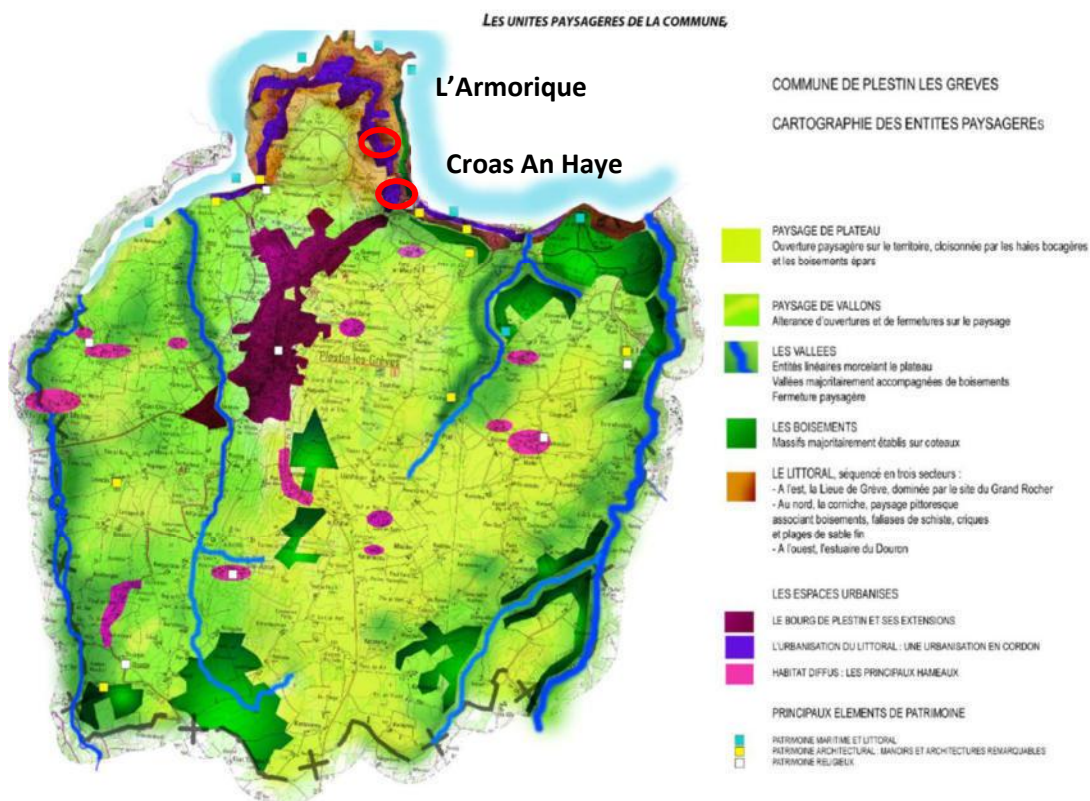
8.1.2 LE PATRIMOINE

8.1.2.1 LES PAYSAGES¹

Plusieurs grandes entités paysagères structurent l'espace plestinais :

- Le plateau du Trégor, espace rural ouvert et percé de vallées ponctué de nombreux hameaux et formes d'habitat dispersé anciennes, sur lequel s'est implanté le bourg de Plestin ;
- Les vallées, en lisière du territoire communal, espaces fermés peu accessibles, accompagnés de versants boisés ;
- Une frange littorale, constituant un élément patrimonial identitaire et pittoresque, riche de différentes ambiances maritimes, sur laquelle s'est développée une urbanisation singulière ;
- Les boisements ;
- Les espaces urbanisés.

¹ Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.



Les deux Secteurs Déjà Urbanisés s'inscrivent sur les hauteurs initialement agricoles de la bande littorale des cent mètres sous forme d'un tissu urbain récent.

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.



L'Armorique

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



Croas An Haye

Les Secteurs Déjà Urbanisé 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.

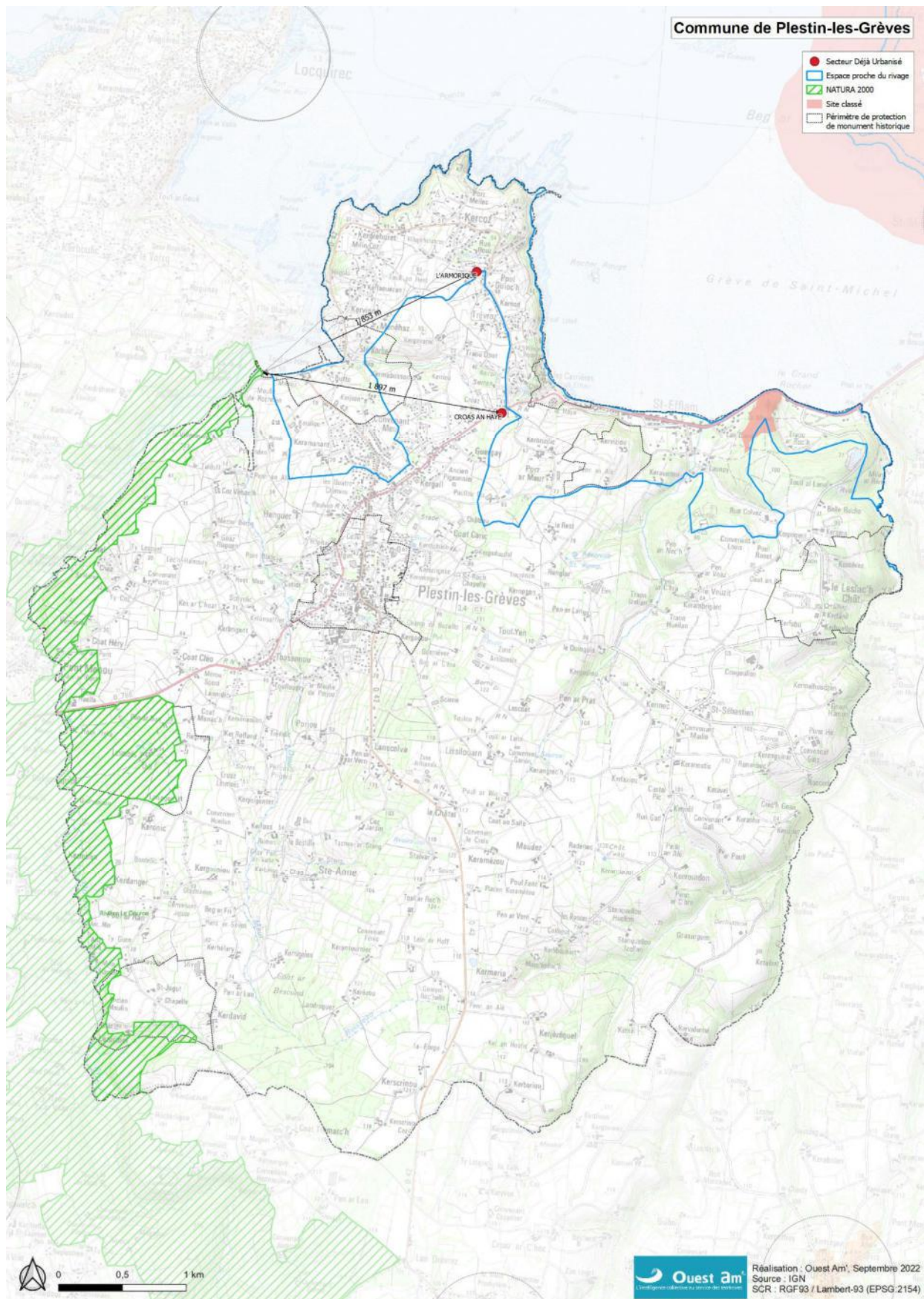
Leur délimitation repose à la fois sur le caractère continu de l'urbanisation et sur des limites « naturelles » qui limitent les incidences sur les paysages en évitant l'étalement urbain et en ne remettant pas en cause les coupures naturelles qui peuvent être représentées par des vallées, des haies ou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

La commune de Plestin-les-Grèves est concernée par **les périmètres délimités des abords de 7 Monuments Historiques**. Les deux secteurs d'études sont situés nettement en dehors du périmètre de ces sites 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.

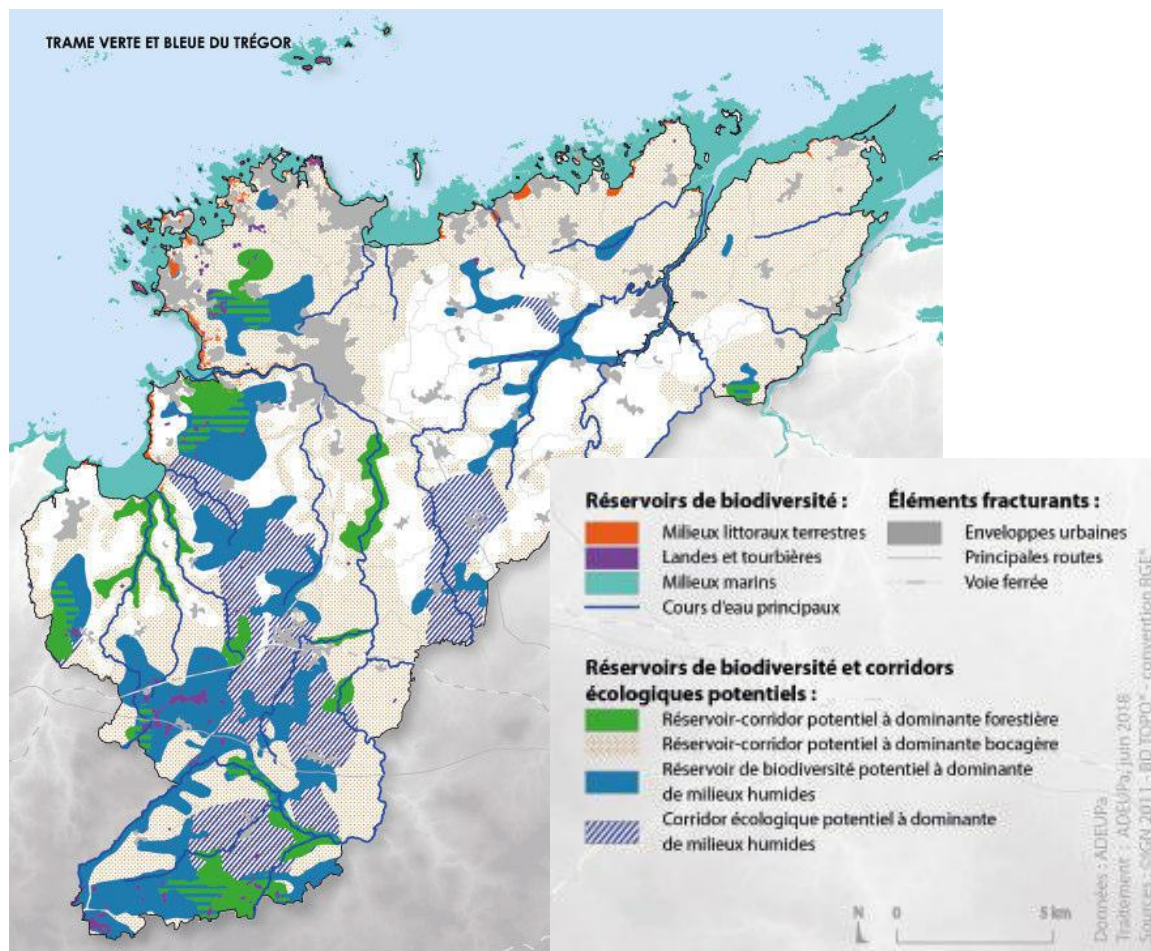
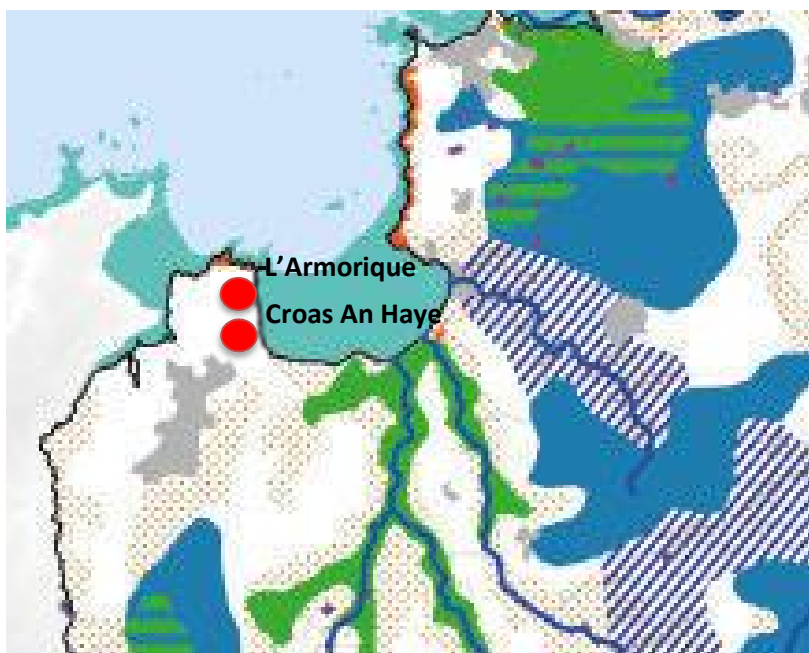


Figure 3 TVB à l'échelle du SCoT

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 en dehors des réservoirs identifiés dans le cadre du SCoT.



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.

La procédure de modification simplifiée n'affecte pas le périmètre de la zone N.

Elle n'a donc 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	68,3 (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 **Plestin-les-Grèves** est concernée par le site Natura 2000 « **Rivière le Douron** ».

La description du site Natura 2000 figure au chapitre 12 - Annexes du présent document.

Figure 6 : Carte de synthèse des zones Natura 2000



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

Nom du SDU	Distance au site Natura 2000	Situé dans un bassin versant en connexion directe avec le site Natura 2000
L'Armorique	1 853 m	Non
Cros An Haye	1 897 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, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes ainsi que de l'agglomération de Plestin-les-Grèves constitue des ruptures de connexions écologiques avec Natura 2000.

Au regard de ces éléments, aucune menace n'est identifiée.

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
L'Armorique	Plestin	448 EH	16	Absence d'enjeu spécifique
Croas An Haye	Plestin	448 EH	0	Absence d'enjeu spécifique

Au regard des capacités résiduelles de la STEP, aucune incidence n'est attendue eu égard à la capacité d'accueil supplémentaire limitée au sein des SDU.

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 MINERALES

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, Plounévez-Moëdec
RD6	Louannec, Kermaria-Sulard, Coatréven, 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-Locquema, Ploumilliau, Ploulec'h, Lannion, Rospez, Trézerny, Lanmérin, Coatréven, Minihi-Tréguier, Plouguiel, Trédarzec, Pleudaniel, Lézardrieux
RD788	Lannion, Perros-Guirec, Trégastel

Un seul SDU est concerné par les principales sources de pollution sonores suivantes :

Nom SDU	Voie concernée
Croas An Haye	RD 786

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 :

Risques naturels								Risques technologiques		
Communes	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	Total général
Plestin les Grèves		X	X	X	X	X	X			6

Les SDU sont éloignés du littoral et sur des points hauts, 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**.

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 du 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	Les SDU sont situés en dehors du périmètre des sites et monuments protégés. Une densification du bâti possible mais une capacité d'accueil faible	Mise en place du périmètre de l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain. 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 : [... <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> Et des emprises au sol des constructions nouvelles. 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.
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	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. Article 9 et 14 : coefficient d'emprise au sol et d'imperméabilisation 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.
Risques naturels et technologiques et santé	Accès sur routes départementales Proximité de voies bruyantes	Le règlement USdu prévoit l'encadrement des créations de nouveaux accès en vue de maîtriser la sécurité de la circulation. Les dispositions générales en vigueur prévoient effectivement une isolation acoustique renforcée dans les secteurs exposés aux bruits d'origine routière.

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 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, Minihiy-Tréguier, Penvénan, Plestin-les-Grèves, Pleubian, Pleumeur-Bodou, Poulec'h, Ploumilliau, Trébeurden, Trédarzac, 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** dans la commune de Plestin-les-Grèves :

- L'Armorique
- Croas An Haye

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 y aura la possibilité 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 UN 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 deux périmètres USdu représentent une surface totale de 20.2 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
L'Armorique	1 853 m	Non
Cros An Haye	1 897 m	Non

Dans la mesure où le site Natura 2000 dispose d'une protection satisfaisante, il s'agit d'évaluer les incidences indirectes des SDU sur les habitats qui les caractérisent.

Les SDU se situent hors des périmètres de protection Natura 2000. La présence de voies structurantes ainsi que de l'agglomération de Plestin-les-Grèves constitue des ruptures de connexions écologiques avec Natura 2000.

Au regard de ces éléments, aucune menace n'est identifiée.

9.4 ENJEUX IDENTIFIES A L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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).

9.4.1 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »

Le règlement écrit du 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
-------------	-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------

<p>Paysages : Volet urbain et architectural</p>	<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>
<p>Eau : Cycle de l'eau – eaux usées et eaux pluviales</p>	<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>
<p>Risques naturels et technologiques et santé</p>	<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>

9.4.2 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.

9.5 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 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 concourent-elle à maintenir les équilibres démographiques ?	Nombre de constructions neuves autorisés 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 recroisées 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 Plestin-les-Grèves, 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

Le présent document vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Plestin-les-Grèves sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur le site Natura 2000 « **Rivière le Douron** » (FR5300004).

12.1.2 Description, enjeux et objectifs du site NATURA 2000

Le site : Rivière le Douron

Ce site Natura 2000 concerne les habitats de la rivière du Douron, de l'estuaire aux sources, aux coteaux boisés, et landes formant un continuum d'espaces peu ou pas anthropisés exceptionnel. Ce site est caractérisé par son excellent état de conservation. Il comprend de nombreux habitats d'intérêt communautaire offrant ainsi des habitats à de nombreuses espèces, dont des espèces d'intérêt communautaire comme six espèces de chiroptères (seule colonie de reproduction du petit rhinolophe en Bretagne), une population de Saumon atlantique d'une densité exceptionnelle.

Ce site est ainsi très favorable pour l'ichtyofaune et permet donc une exploitation optimale du milieu par la Loutre. Ce site comprend de nombreux habitats ayant justifié de la désignation du site Natura 2000 (cf. tableau ci-après).

Ce site Natura 2000 comporte quelques habitats prioritaires à savoir deux complexes de landes humides, des secteurs de tourbière active à Narthécie et des forêts alluviales à Aulne glutineux et à Frêne élevé.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire

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

Types d'habitats			Évaluation du site			
Code	Forme prioritaire	Superficie (ha) (% de couverture)	Représentativité	Superficie relative	Conservation	Évaluation globale
1130 Estuaires		19,98 (0,69%)	C	C	B	B
1140 Replats boueux ou sableux exondés à marée basse		29,08 (1%)	B	C	B	B
1310 Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses		0,34 (0,01%)	C	C	B	B
1330 Prés-salés atlantiques (<i>Glauco-Puccinellietalia maritima</i>)		13,59 (0,47%)	C	C	B	B
3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)		0,09 (0%)	D			
3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculus fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>		12,4 (0,43%)	A	C	A	A
4020 Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i>	X	21,62 (0,74%)	C	C	B	B
4030 Landes sèches européennes		5,54 (0,19%)	C	C	A	A
6410 Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)		11,83 (0,41%)	C	C	B	B
6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin		12,27 (0,42%)	D			
7110 Tourbières hautes actives	X	0,01 (0%)	D			
7120 Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle		0,53 (0,02%)	C	C	B	B
7150 Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion		0,01 (0%)	D			
8220 Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		0,16 (0,01%)	B	C	A	B
8230 Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii		0,03 (0%)	D			
91E0 Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	X	5,82 (0,2%)	D			
9120 Hétraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (<i>Quercion robur-petraeae</i> ou <i>ilici-Fagenion</i>)		683,84 (23,54%)	C	C	B	B
9130 Hétraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>		14,18 (0,5%)	D			

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

Superficie relative : A = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$.

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

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 :

Espèces			Évaluation du site			
Nom scientifique	Groupe	Type	Population	Conservation	Isolement	Évaluation globale
<i>Elona quimperiana</i>	I	P	B	B	C	B
<i>Euphydryas aurinia</i>	I	P	C	B	C	B
<i>Petromyzon marinus</i>	F	R	C	C	C	C
<i>Lampetra planeri</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Salmo salar</i>	F	R	B	A	C	A
<i>Cottus gobio</i>	F	P	C	B	C	B
<i>Rhinolophus hipposideros</i>	M	P	C	B	C	A
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Barbastella barbastellus</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Myotis bechsteinii</i>	M	P	C	B	C	B
<i>Lutra lutra</i>	M	P	C	A	C	A

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 = $100 \geq p > 15\%$; B = $15 \geq p > 2\%$; C = $2 \geq p > 0\%$; 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



Pièce 4

Règlement

PLU approuvé le 23 mars 2017,
Mise à jour du 23 janvier 2018,
Modification du 01^{er} février 2022.
Modification simplifiée n°1 du 14 mars 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	20
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	30
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	39
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	47
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY	53
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL.....	61
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN	68
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE USDU	76
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	84
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	85
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	92
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	97
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	108
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	110
TITRE VII : ANNEXES	120
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)	121
ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RESERVES.....	122
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES	123
ANNEXE 4 : LISTE DES ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE	129
ANNEXE 5 : CARTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE.....	135
ANNEXE 6: ARRETE PREFECTORAL DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU CAPTAGE D'EAU DE PONT AR YAR	136
ANNEXE 7 : ARRETE PORTANT CREATION OU MODIFICATION DE ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE.....	145

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLESTIN-LES-GREVES.

PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le permis d'aménager ne vaut pas autorisation au titre de la loi sur l'eau
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi ENE portant engagement national pour l'environnement "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR » du 24 mars 2014 et de loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, dite « LAAAF » du 13 octobre 2014,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de du règlement sanitaire départemental,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain permettant à la commune, d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne privée ou morale. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 28 novembre 1975

- de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'instauration du périmètre de protection autour du captage d'eau de pont Ar Yar joint en annexe du présent règlement

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés, les éléments protégés au titre de des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles se composent :

- des zones 1 AU immédiatement constructibles,
- des zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés 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.

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

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

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les règles graphiques d'implantation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,

- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- Les zones humides et cours d'eau non canalisés,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones urbaines et à urbaniser comprennent plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dérogations article L 152-4 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

ELEMENTS ET ESPACES A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Des espaces paysagers sont identifiés sur les documents graphiques par une trame spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historique ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les dispositions réglementaires littérales déclinées ci-après définissent les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de la loi Paysage article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces paysagers arborés ou non seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

ELEMENTS BOCAGERS A PROTEGER

Les éléments bocagers sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, paysager et écologique sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Toute destruction définitive d'élément bocager est soumise à déclaration préalable de travaux.

L'exploitation périodique du bois des haies n'est pas considérée comme destruction définitive et n'est donc pas soumise à déclaration préalable de travaux, à partir du moment où la gestion du linéaire permet une régénération de la haie (naturelle ou par replantation).

Cette déclaration sera validée ou non selon les principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau et des paysages et gage de biodiversité comme présenté dans l'état initial de l'environnement et conformément aux orientations prises dans le PADD.

Dans le cas d'une non-opposition à la déclaration préalable, des mesures compensatoires pourront être exigées. Le demandeur aura à sa charge de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus).

ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER

Des éléments ou ensembles bâtis sont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La liste des éléments repérés est annexée au présent règlement.

Les dispositions réglementaires littérales déclinées ci-après définissent les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Les éléments bâtis protégés peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N dans les conditions prévues par le règlement.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont représentés sur les documents graphiques du règlement par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-1 du Code de l'urbanisme,

de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. du Bassin Loire Bretagne et du SAGE de la Baie de Lannion.

Les zones humides, inventoriées au plan de zonage, doivent être préservées. Conformément à la réglementation en vigueur, tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits et notamment :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides telles que définies aux articles L. 211-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, quelle que soit la superficie impactée, sont interdits sur l'ensemble du périmètre du SAGE baie de Lannion, sauf :

- s'il est démontré l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,

OU

- pour tout nouveau projet bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique ou d'une Déclaration d'Intérêt Général au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable, le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ainsi que les réseaux qui les accompagnent,

OU

- pour l'aménagement des bâtiments d'exploitations agricoles dans la continuité des bâtiments existants,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion adaptée et une valorisation des zones humides,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant le pâturage,

OU

- s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones, un accès non imperméabilisé permettant une gestion forestière,

OU

- si un certificat d'urbanisme, ou un permis d'aménager, ou une déclaration préalable, en cours de validité ont été délivrés avant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE

Dans la conception de ces nouveaux projets, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- éviter l'impact ;
- réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité ;
- et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021.

Pour rappel : Les mesures compensatoires imposées par le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne (Disposition 8B-2)

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

SENTIERS A CONSERVER AU TITRE DU L. 151-38 ET DU R. 151-48 DU CODE DE L'URBANISME

Les sentiers à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ». Cet article est d'ordre public, il s'applique à toutes les communes, y compris celles dotées d'un PLU,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

Pour l'application du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, compte-tenu de la sensibilité archéologique présumée des sites, le service régional de l'archéologie de la DRAC Bretagne distingue deux degrés de protection :

- Site de degré 1
- Site de degré 2 : classement en zone naturelle (N)

Deux sites de degré 2 sont inventoriés sur la commune : Le Hogolo sur la Pointe de l'Armorique et Pen An Nec'h.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

La commune de Plestin-les-Grèves étant assujettie aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », codifiée dans le code de l'urbanisme aux articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L121-8 à L121-12)

- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)
- Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)
- Détermination des capacités d'accueil (Article L121-21)
- Préservation des coupures d'urbanisation (Article L121-22)

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable :

- dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme : éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23, sites inscrits et sites classés (Cf. articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement), périmètre de protection des monuments historiques (MH),...
- pour tous travaux de démolition conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Article R. 421-8 du code de l'urbanisme :

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- a) Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;*
- b) Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;*
- c) Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;*
- d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.*

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 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 à l'article L. 141-19 du code de l'urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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.

L'article L. 111-8 du code de l'urbanisme stipule toutefois que le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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.

ABORDS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Accès et voirie :

Sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les R.D. n° 42 et 132 et strictement limités sur la R.D. n° 786.

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Clôtures :

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière. Un recul de l'accès aux constructions nouvelles pourra être imposé le long des Routes Départementales par le gestionnaire de la voirie, pour des motifs de sécurité routière.

L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent règlement ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme stipulant que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ».

SUBMERSION MARINE

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal augmenté de 60 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L 121-1 et R 111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

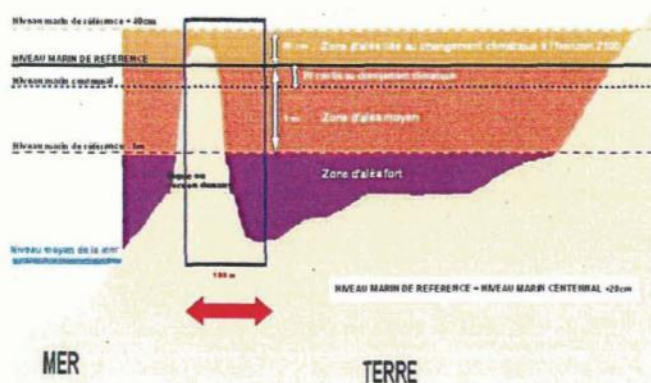
Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux, s'il existe, qui couvre les secteurs à forts enjeux.

Les niveaux marins de référence : NMR (NMC + 20 cm) et NMR 2100 (NMC + 60 cm) uniques pour chaque tronçon de littoral ont été projetés sur la topographie locale du terrain. A partir de cette projection sont identifiées les trois zones suivantes qui figurent sur les cartes :

- **Zones aléa « fort » (violet)** = zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa « moyen » (orange)** = zones situées entre 0m et 1m sous le niveau marin de référence (NMR)
- **Zones aléa « lié au changement climatique » (jaune)** = zones situées entre 0m et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). Lors d'une rupture d'un système de protection, la zone située immédiatement à l'arrière peut en effet être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des systèmes de protection (digues et cordons dunaires) a donc été reportée sur les cartes. La zone ainsi matérialisée correspond donc à une zone de risque spécifique lié à la rupture du système de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



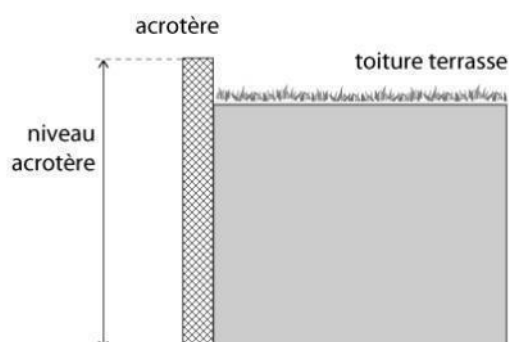
RISQUE SISMIQUE

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV, ce en application de l'article R.563-5-I du code de l'environnement.

DEFINITIONS

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.



Alignement

L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

Annexes a la construction principale

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Elles peuvent être accolées ou détachées de la construction principale.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

Aménagement d'une construction

L'aménagement ne change pas sa volumétrie.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine représente un type de construction caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

Attique

L'attique correspond au dernier étage qui termine le haut d'une façade et est implanté en retrait d'un immeuble.

Barreaudage

Ensemble des barreaux d'un ouvrage de serrurerie ou de ferronnerie.

Comble

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Commerces de détail et d'artisanat à caractère commercial

Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial correspondent à la liste suivante (code NAF) :

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés	47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.11B	Commerce d'alimentation générale	47.59A	Commerce de détail de meubles
47.11C	Supérettes	47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.11E	Magasins multi-commerces	47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.19A	Grands magasins	47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé	47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	47.78A	Commerces de détail d'optique
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m²)	47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus)	47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé	Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une surface de plancher qui permet leur présence en espace d'activités.	

Construction

Il s'agit de tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction ou destination, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme).

Une construction correspond à tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Edicule

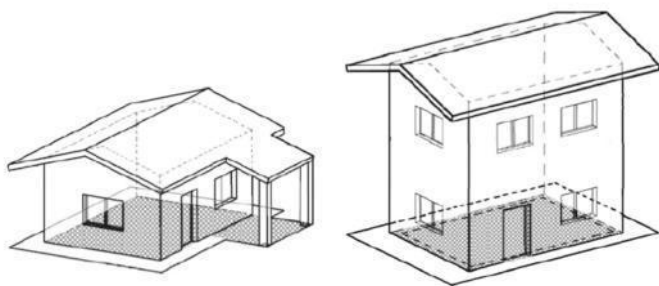
Petites constructions dans l'espace public urbain ou petit édifice construit à l'intérieur d'un plus grand.

Egout du toit

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emprise au sol

Elle relève de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle concerne les constructions de toute nature, y compris les constructions annexes.



Extension des constructions existantes

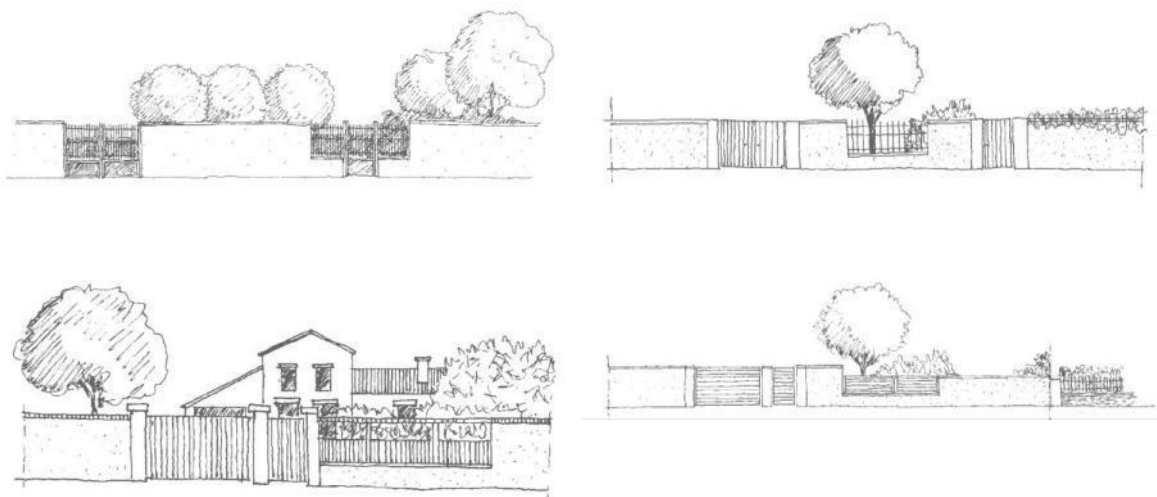
L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

Faitage :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

Fenêtre (au sein d'une clôture) :

Il faut entendre par fenêtre les parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. En fonction de l'effet recherché, ces fenêtres peuvent être plus ou moins transparentes et constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.).



Habitations légères de loisir

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

Lisse :

Elément horizontal rectiligne d'une barrière, d'une clôture, etc.

Marge de recul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies.

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher

(Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

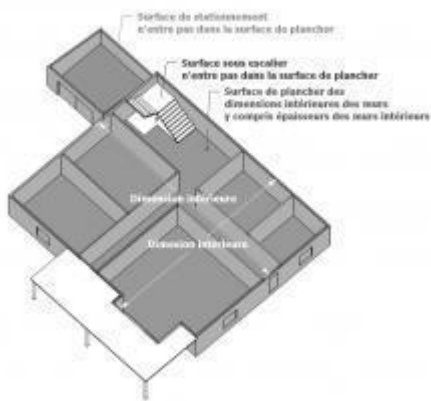
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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 ;

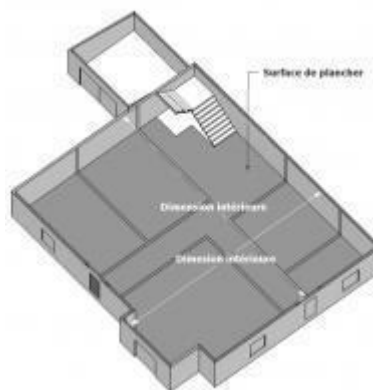
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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 ;

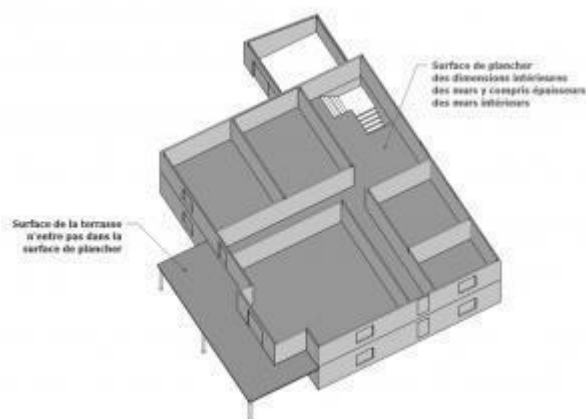
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



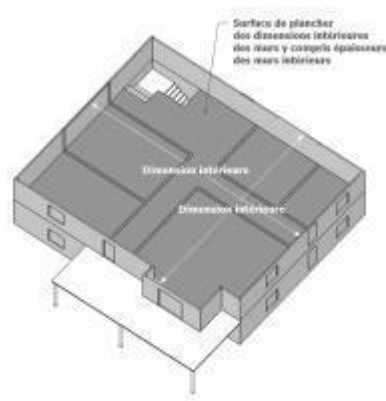
Surface de plancher du rez-de-chaussée



Surface de plancher finale du rez-de-chaussée



Surface de plancher de l'étage



Surface de plancher finale de l'étage

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Voies et emprises publiques

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les aires de stationnement, les places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, les emplacements réservés divers....

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA se compose de deux secteurs : le secteur UAa et le secteur UAb.

La zone UA comprend plusieurs secteurs particuliers faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UA correspond au secteur de centralité élargie de Plestin-les-Grèves regroupant une mixité de fonctions. Deux secteurs ont été définis en fonction de la densité bâtie : UAa dans le centre-bourg historique et UAb sur ses franges. Le PLU vise à y :

- Accueillir tous types d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec l'habitat
- Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères traditionnelles
- Densifier, renouveler les espaces urbanisés pour accueillir davantage d'habitants à proximité des commerces, services et équipements.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les panneaux photovoltaïques au sol.

En bordure des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat identifiés au règlement graphique au titre du L151-16 CU :

- Le changement de destination des surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue est interdit, à l'exception de la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des dérogations pourront être accordées dans le cas de :
 - Locaux vacants depuis plus de 5 ans malgré une commercialisation au prix du marché
 - Transfert d'un commerce situé en limite du périmètre de centralité et ne faisant pas partie d'un linéaire continu de plusieurs commerces vers une cellule commerciale plus proche du cœur de ville

Ces dérogations ne pourront être accordées que sous réserve de ne pas porter préjudice au dynamisme du centre-bourg.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

- Toute construction ou aménagement à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Un seul abri de jardin est autorisé par logement
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus à condition d'être situés dans les périmètres de centralité délimités sur les documents graphiques.
- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 50 m², 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) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - . Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
 - . La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).
- Dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques, la programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera respectée.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;

- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa :

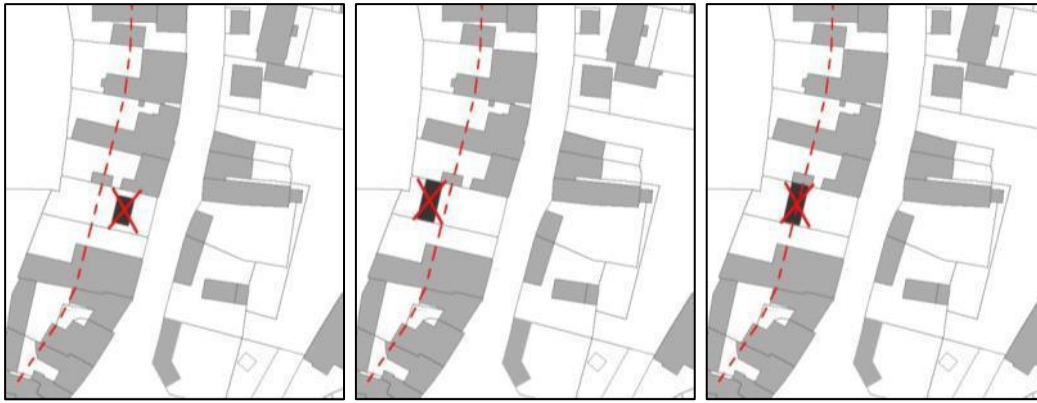
Les constructions principales s'implanteront :

- à l'alignement des voies et des emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.
- et dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres depuis l'emprise des voies et emprises publiques (pour l'ensemble de la construction principale).

Exemples d'implantations possibles :



Exemples d'implantations interdites :



A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement tout en respectant la bande des 25 mètres pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant,
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Dans les 3 premiers cas, la continuité bâtie en limite de voie sera assurée par un mur de clôture en pierre ou maçonnerie enduite conformément aux dispositions de l'article 11, ou bien par une annexe détachée de la construction principale.

Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon non compris les terrasses, saillies et balcons dont la largeur est inférieure à 1,50 mètre ;
- en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Au-delà des 15 mètres depuis l'emprise des voies et emprises publiques, seules seront autorisées les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas :

- 6 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales réglementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs réglementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

a) Toiture

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 35°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

b) Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

c) Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

d) Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,

- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UA13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB se compose de deux secteurs : le secteur UBa et le secteur UBb.

Elle comprend un secteur particulier (Lanscolva) faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UB correspond aux franges du centre-ville. Elle se compose de deux secteurs :

- *le secteur UBa en franges immédiates du centre bourg et sur les entrées de ville,*
- *le secteur UBb correspondant au cœur historique du secteur urbanisé de Tossennou au sud de l'agglomération.*

Le PLU vise à y :

- *permettre la densification urbaine*
- *créer un secteur de transition entre le centre-bourg et les secteurs pavillonnaires*
- *structurer le paysage, notamment en entrée de ville.*

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

- Toute construction ou aménagement à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Un seul abri de jardin est autorisé par logement
- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 50 m², 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) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - . Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
 - . La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer

en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant
- 5) si une construction significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol) constitue déjà un front bâti à l'alignement de la voie, en cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher la limite séparative.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans toute la zone UB :

La hauteur maximale des annexes détachée de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

a) Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

b) Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

c) Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

d) Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UB13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB2, l'ensemble de la surface de espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sera conservé en pleine terre.

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs urbanisés d'une densité significative essentiellement sous forme d'habitat individuel autour du bourg. Elle regroupe des opérations groupées et des lots à bâtir ayant souvent fait l'objet d'un projet d'aménagement global et présentant une certaine unité d'ensemble autour du bourg, ainsi que des espaces urbanisés moins denses, souvent réalisés au « coup par coup » sans projet d'aménagement global.

Le PLU vise à y :

- Préserver l'unité paysagère
- Permettre une évolution du bâti et une densification maîtrisée.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Un seul abri de jardin est autorisé par logement
- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 50 m², 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) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - . Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
 - . La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, 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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 mètres maximum des voies, emprises publiques et dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres depuis l'alignement des voies et des emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,

- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1,90 mètre minimum.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

a) Toiture

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

b) Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

c) Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

d) Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UC13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (secteur de Kerilly).

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les cas non prévus à l'article UE2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain et paysager.
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone.
- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 50 m², 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) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - . Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes

- La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité technique liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 1 mètre minimum des voies, emprises publiques.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) adaptées aux conditions bioclimatiques et/ou d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le nombre de place doit correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

Elle se compose de deux secteurs :

- un secteur UYa essentiellement à vocation artisanale (Le Châtel)
- un secteur UYc à vocation commerciale (Avenue des frères Le Gall).

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes.

Dans le secteur UYa :

- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial sauf dispositions particulières prévues à l'article UY2.

Dans le secteur UYc :

- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial présentant une surface de vente de moins de 200 m², sauf dispositions particulières prévues à l'article UY2

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
 - o et d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m².
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.
- Sur les seuls terrains d'une superficie égale ou supérieure à 700 m² et sur lesquels le projet initial de construction ne dépasse pas 50 m², 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) doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - . Une possibilité de création d'accès indépendant ou commun avec l'une des constructions existantes
 - . La possibilité d'implanter des constructions sur le même terrain avec ou sans division(s) foncière(s).

Dans le secteur UYa :

- Les espaces de vente correspondant à une activité de détail et d'artisanat à caractère commercial à condition que :
 - o ils soient liés à une entreprise de production existante
 - o l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise concernée,
 - o et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur UYc :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial sous réserve que la surface de vente n'excède pas 3 500 m².
- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat à caractère commercial présentant une surface de vente de moins de 200 m², dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans les périmètres de centralité délimités sur les documents graphiques

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

Pour les activités industrielles et artisanales, un pré-traitement de leurs eaux usées avant évacuation dans le réseau public sera imposé. Les rejets non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat +pale ».

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 3 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Dans le secteur UYa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur UYc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Dans toute la zone :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble ou d'une partie de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'artisanat :

Une place pour 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les éventuelles marges de recul règlementées aux articles UY6 et UY7 seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à accueillir des activités touristiques et de loisirs. Elle se compose :

- *d'un secteur ULc destiné à accueillir des terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes ainsi que des parcs résidentiels de loisirs (campings de Saint-Efflam, de Kerallic et de la Pointe de l'Armorique),*
- *d'un secteur ULh destiné à accueillir des constructions destinées à l'hébergement hôtelier qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (centres de vacances de Kerallic).*

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les cas non expressément prévus à l'article UL2.
- Toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment, à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur ULc :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- le camping,
- le stationnement des caravanes,
- l'adaptation et la réfection des habitations légères de loisirs (HLL) existantes,
- l'extension limitée des sanitaires existants nécessaires au camping existant à condition d'être inférieure à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale, ainsi que la réfection des sanitaires existants nécessaires au camping
- les aménagements légers de type jeux d'enfants, etc.

Dans le secteur ULh

- Les extensions des constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition de :
 - o ne pas compromettre à la qualité paysagère du site et de son environnement ainsi qu'à la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT Trégor ;
 - o que l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale.
- Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies, emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...)
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 3 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Dans le secteur ULc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage et 3,5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur ULh :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 10 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans toute la zone :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée.

Dans le cas de rénovations ou extensions de constructions existantes « hors gabarit », il sera fait référence, pour la hauteur maximale autorisée à la hauteur avant travaux.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas :

- 1,50 mètre en bordure des voies et emprises publiques
- 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Le nombre de place doit correspondre aux besoins générés par l'activité ou la destination.

ARTICLE UL13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UL16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UN

La zone UN comprend les secteurs urbanisés situées sur la frange littorale essentiellement sous forme d'habitat individuel sur le secteur de l'Armorique, de Toul An Hery et de Saint-Efflam.

Le PLU vise à y :

- Préserver le cadre paysager et environnemental
- Permettre une évolution du bâti sans y autoriser le comblement des dents creuses.

ARTICLE UN1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les cas non expressément prévus à l'article UN2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit, à l'exception des dispositions du SDAGE et du SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement) :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;

- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général à condition de :
 - . respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - . veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition d'être compatible avec l'habitat au regard des nuisances générées ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition :
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure 50 m² à la date d'approbation du PLU en vigueur ;
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les annexes accolées aux constructions existantes à condition :
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

ARTICLE UN3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE UN4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Des dispositions spécifiques pourront être accordées en cas d'impossibilité techniques liée au site ou de contraintes techniques particulières.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE UN5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 3 mètres minimum des voies, emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat +pale ».

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UN9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UN10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes accolées aux constructions existantes est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ne dépasseront pas la hauteur maximale de la construction existante.

Dans le cas de rénovations ou extensions de constructions existantes « hors gabarit », il sera fait référence, pour la hauteur maximale autorisée à la hauteur avant travaux.

ARTICLE UN11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

a) Toiture

Les extensions de bâtiments existants et les annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

b) Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

c) Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

d) Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées

en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE UN12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Ces règles ne s'appliquent pas pour tout aménagement ou extension d'une construction.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE UN13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions

bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE UN14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UN15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UN16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS PROPRES A 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 :

- L'Armorique,
- Croas An Haye.

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

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1,90 mètre minimum.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

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

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 faîtage** pour les toitures à double pente et à **4 m pour les toitures traitées en acrotère**.

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

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

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

ARTICLE USDU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

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 terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le coefficient d'imperméabilisation défini à l'article 14 ci-après sera impérativement respecté.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

La zone 1AU comprend un secteur particulier faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteurs devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, à vocation essentielle d'habitat. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Elle concerne le secteur de Traon an Dour au Nord de l'agglomération.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit, à l'exception des dispositions du SDAGE et du SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement) :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - . comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - . création de plans d'eau,
 - . travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;

- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation délimités sur les documents graphiques, la programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera respectée.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes détachées de la construction principale qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversés dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 500m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DECHETS

Un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets sera aménagé dans les constructions.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques ou des cours communes.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie du terrain
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat +pale ».

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage et 6,5 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes détachées de la construction principale est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée.

a) Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

b) Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES**a) Dispositions générales :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public. L'organisation des panneaux sur les toits fera écho à la forme du bâtiment, par exemple à la disposition de ses fenêtres. Les dispositions déséquilibrées en U ou en L sont interdites. Ils pourront s'implanter sur la totalité de la toiture d'éléments dédiés (marquises, pergolas, auvents, vérandas...).

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article et en annexe du présent règlement.

Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 500 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions composées de plus de 2 logements, un espace réservé et aménagé pour le stationnement des cycles, a minima couverts, par logement.

Pour les commerces :

Une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de vente.

Pour les bureaux :

- une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher.
- 2 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher

Pour l'hébergement hôtelier :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

ARTICLE 1AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences adaptées aux conditions bioclimatiques (Cf. recommandations paysagères en annexe) en nombre et en surface au moins équivalents, sauf contrainte technique spécifique.

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation essentielle d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AU concerne les secteurs de Kergado, Tossenou et Lestrézec.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les commerces de détails et d'artisanat à caractère commercial
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, y compris l'implantation isolée de mobilhomes
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit, à l'exception des dispositions du SDAGE et du SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement) :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ;
- en retrait de 5 mètres maximum des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle, de la topographie de la parcelle
- 2) pour prolonger le retrait d'une construction voisine significative (de plus de 20 m² d'emprise au sol), de qualité, et en bon état,
- 3) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 4) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les annexes détachées de la construction principale (sauf abris de jardin) s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 1,90 mètres.

Les annexes détachées de la construction principale s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- *Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;*
- *Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée.*
- *Un secteur Ay correspondant au secteur de taille et de capacité limitées de la zone artisanale de Toul Yen.*

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou intérêt collectif ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).
- Les cas non expressément prévus à l'article A2.

Dans le secteur Aa :

Sont interdits les installations, constructions et aménagements non expressément prévus à l'article A2.

Dans le secteur Ay :

Les constructions, installations et utilisations du sol ne correspondant aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, sous réserve des dispositions de l'article A2, commerce de gros
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Logement sous réserve des dispositions de l'article A2

Les constructions neuves sont interdites.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit, à l'exception des dispositions du SDAGE et du SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement) :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

- Les constructions ou installations agricoles, pastorales et forestières à condition de :
 - . respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 121-11 du code de l'urbanisme.
 - . veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, qu'elles prennent place au sein de l'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité peuvent être réalisés sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- Les aménagements des constructions existantes et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (hébergements touristiques, camping à la ferme, locaux de vente à la ferme...), avec ou sans changement de destination, sous réserve :
 - . que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation,
 - . qu'elles soient réalisées dans ou en extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en vigueur,
 - . qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural,
 - . qu'elles correspondent à un changement de destination d'un des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
 - . que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
 - . de préserver le caractère architectural original ;
 - . de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - . et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général à condition de :

- respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- En dehors des espaces proches du rivage, les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments et les éoliennes (hors éoliennes industrielles) sous réserve d'être d'une hauteur inférieure à 12 m.
- Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
 - de préserver le caractère architectural originel ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ;
 - de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (réciprocité),
 - et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur. En cas de construction existante inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
 - de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante ;
 - de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Dans le secteur Aa :

- L'adaptation ou la réfection de constructions existantes destinées à l'habitation à condition de ne pas générer de changement de destination ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol,
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments,

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le secteur Ay :

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées, dès lors que ces extensions respectent les conditions suivantes :

- ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
- ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- l'emprise au sol créée par l'extension doit être inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante ;
- l'assainissement doit être réalisable sur l'unité foncière.

Les seuls logements autorisés doivent correspondre à des logements de fonction destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. Ils doivent être intégrés aux bâtiments d'activités et leur surface de plancher dédiée à cette occupation ne doit pas excéder 35 m².

Les espaces de vente correspondant à une activité de détail et d'artisanat à caractère commercial à condition que:

- ils soient liés à une entreprise de production existante
- l'activité commerciale induite ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise concernée,
- et que la surface affectée à cet usage représente moins de la moitié de la surface de plancher globale des bâtiments de l'entreprise, et dans une limite maximale de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE A3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (forme, topographie, accessibilité),
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant
- 4) pour éviter une extension sur une façade présentant un intérêt patrimonial
- 5) pour prendre en compte un environnement bâti présentant des implantations différentes
- 6) pour les extensions des constructions existantes

Ces implantations différentes ne pourront être autorisées que si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives ;
- à une distance minimum de 1,90 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :

- 9 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur Ay :

La hauteur des extensions de constructions ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

a) Dispositions générales :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

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

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

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

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers, les clôtures seront constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

b) En bordure des voies et des espaces publics :

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

c) En limite séparative :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

d) Dispositions spécifiques :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au bureau et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

Dans le secteur Ay :

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement soignée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Une simplicité des volumes sera recherchée.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) et/ou d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

DISPOSITIONS DIVERSES

Sur les bâtiments d'habitation existants, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE A13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés délimités aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Des plantations d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances,
- du stockage des déchets.

Dans le secteur Ay :

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au dossier de PLU, de 0,80 sera impérativement respecté.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manutention ou de stockage seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage seront masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du présent règlement.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle se compose d'une zone N générale et de 5 secteurs :

- *Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,*
- *Un secteur Nl regroupant les espaces inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral*
- *Un secteur Nt regroupant les espaces affectés aux différentes activités légères liées aux loisirs et ne nécessitant que des constructions légères (espaces verts à l'ouest de la salle des fêtes et du quartier Pont Ar Portheour) ;*
- *Un secteur Ni regroupant les constructions inondées régulièrement ;*
- *Un secteur Np regroupant les installations portuaires sur le domaine public maritime*
- *Un secteur Nm regroupant les espaces maritimes.*

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, toute construction, installation, changement de destination ou extension de constructions existantes. Cette interdiction ne s'applique pas aux activités agricoles ou aux constructions ou installations d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-17 du code de l'urbanisme).
- Les cas non expressément prévus à l'article N2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques au titre l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Tout projet d'aménagement relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide est interdit :

- toutes constructions, installations ou extensions de constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains.

Pourront néanmoins être autorisés, dès lors qu'il n'y a pas d'alternative avérée, dans le cadre du respect des mesures préconisées dans le SDAGE et le SAGE de la Baie de Lannion (Cf. Dispositions générales du règlement), sous réserve de mise en place de mesures compensatoires et après avis des services instructeurs de la police de l'eau :

- des aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (ouverture au public) ;
- des travaux lourds destinés à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou disparues ;
- des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général ;
- des constructions motivées par une mise aux normes environnementales ou par une nécessité économique et/ou technique avérée, quand leur emplacement est assujéti à des contraintes techniques, et ce notamment en agriculture.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N générale :

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général à condition de :
 - . respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du code de l'urbanisme.
 - . veiller à ce que ces bâtiments s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les nouvelles constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments remarquables, d'intérêt architectural ou patrimonial désignés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
 - . de préserver le caractère architectural originel ;
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole
 - . de ne pas compromettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site
 - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
 - . du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (règle de réciprocité),
 - . et de ne pas augmenter les risques et nuisances.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . que l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 30 % de celle existante à la date d'approbation du PLU en vigueur. En cas de construction existante inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension pourra atteindre 30 m² d'emprise au sol.
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;
 - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition :
 - . de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales et réglementaires par rapport aux exploitations agricoles ;
 - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
 - . de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
 - . de ne pas créer de logement supplémentaire.

Dans le secteur Nt :

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement et qu'il s'agisse uniquement de constructions et d'installations légères :

- les constructions et installations légères strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- l'édification de constructions et installations légères directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.

Dans le secteur Ni :

L'aménagement des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- d'annuler les risques d'inondations.

Dans le secteur NI :

Sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers limitativement énumérés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme,
- la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation de ces espaces.

Et tout ce qui suit doit être conforme à ces prescriptions.

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires
 - . à la sécurité maritime et aérienne,
 - . à la défense nationale,
 - . à la sécurité civile,
 - . au fonctionnement des aérodomes,
 - . au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- En application l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du 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 et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - . **a.** 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 ;
 - . **b.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces

aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie).

- . c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- . d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - o 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.
- . e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Peuvent être admises, après enquête publique, les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues,...) sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptées à l'état des lieux (article L. 121-26 du code de l'urbanisme).
- Peuvent être autorisés, après enquête publique ou mise à disposition du public et à condition d'être réalisés en souterrain ou par une technique de moindre impact sur l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (article L. 121-25 du code de l'urbanisme).

Dans le secteur Np :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les mouillages, corps morts et pontons
- Les dragages et travaux de faible importance nécessaires au bon fonctionnement du port

Dans le secteur Nm :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat ou du concessionnaire d'un titre d'occupation appropriée :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mer, réseaux divers,...)
- Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salle de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines
- Les mouillages groupés et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (décret 91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés à l'exclusion des infrastructures lourdes
- Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs
- Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

ARTICLE N3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur

Toute construction ou extension d'une construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées :**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, le terrain doit être apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées dans le milieu naturel est interdite

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Les prescriptions définies au Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au dossier de PLU seront respectées.

Les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome adaptée et conforme au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées

DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront en priorité, et dans la mesure du possible, enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. En cas de difficultés techniques, dûment motivées et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante, d'autres dispositions pourront être autorisées.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations s'implanteront au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- 1) pour tenir compte de la configuration de la parcelle (forme, topographie, accessibilité),
- 2) pour répondre à des objectifs d'orientation, d'ensoleillement...
- 3) pour assurer la préservation d'une haie ou d'un boisement existant
- 4) pour éviter une extension sur une façade présentant un intérêt patrimonial
- 5) pour prendre en compte un environnement bâti présentant des implantations différentes
- 6) pour les extensions des constructions existantes

Ces implantations différentes ne pourront être autorisées que si une bonne insertion paysagère et des conditions de sécurité routière satisfaisantes sont assurées.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Pour l'installation d'éoliennes, le recul minimum entre le pied du mat et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est égal à la hauteur « mat + pale ».

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit :

- sur la ou les limites séparatives ;
- à une distance minimum de 1,90 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur des constructions à destination d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole est limitée à :

- 9 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants est fixée à :

- 5 mètres au faîtage pour les toitures à pente ;
- 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront dépasser les hauteurs maximales règlementées ci-dessus si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'extension des constructions existantes dépassant déjà les hauteurs règlementées ci-dessus est autorisée à condition de ne pas augmenter la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une simplicité des volumes sera recherchée. Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée ou bois naturel afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Elles seront constituées d'un talus planté ou d'une haie végétale d'essences locales en mélange (Cf. recommandations paysagères en annexe).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

A chaque fois qu'il sera possible, les talus boisés, les haies végétales et les murets traditionnels existants doivent être préservés.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

DISPOSITIONS DIVERSES

Sur les bâtiments d'habitation existants, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

ARTICLE N12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques conformément aux dispositions présentées en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE N13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés délimités aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Des plantations d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances,
- du stockage des déchets.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT (articles 12 du règlement)

1 – REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

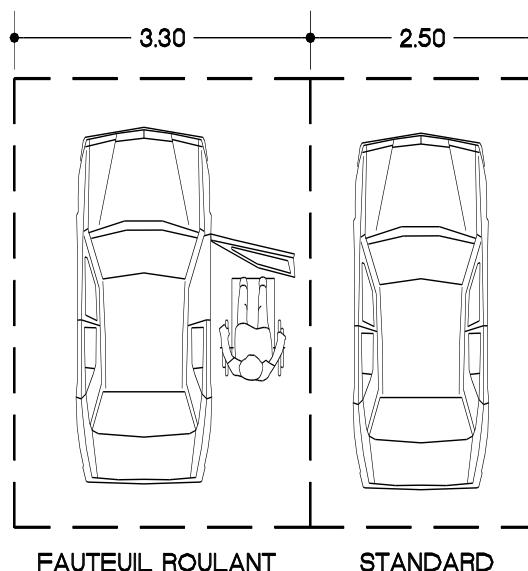
Installations neuves ouvertes au public

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



Installations existantes ouvertes au public

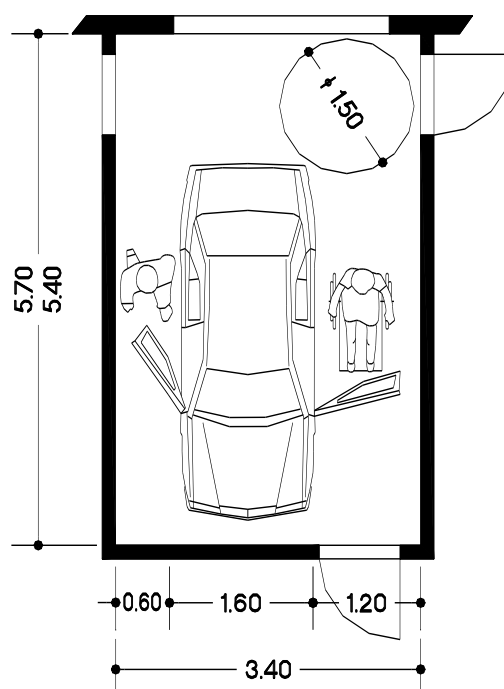
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



2 – REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ANNEXE 2 : EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sont les suivants :

Emplacement réservé n°	Situation	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Bourg : Hent an Ti Skoll	Elargissement de la voirie	728 m ²	Commune
ER 2	Pointe de l'Armorique : Hent Foennec – Impasse Run Rouz	Prolongement de la voirie	913 m ²	Commune
ER 3	Bourg : Lestrezec	Création d'une voirie	428 m ²	Commune
ER 4	Bourg : Keranaman	Elargissement de voirie	792 m ²	Commune
ER 5	Bourg : rue du Stade	Agrandissement du cimetière communal	4 184 m ²	Commune
ER 6	Kernévez	Création d'un chemin pédestre	2 094 m ²	Commune

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

1. ESPECES RECOMMANDEES

Arbustes pour les haies mixtes libres.

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothus caduques	F: Bleue	Eté
Deutzia rosea 'Carminia'	Deutzia nain	F: Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F: Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F: variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F: Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F: Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F: Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F: Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F: Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwizia amabilis	Kolwizia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite**Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps à
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	Juillet
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	septembre
Carpinus betulus	Charme commun		Mai/Juin
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES**Pour les haies mixtes libres.****Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster microphyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre et
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Jui-juillet automne
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps

Arbres :

- le chêne pédonculé (Quercus robur),
- le chêne rouvre (Quercus petraea);
- le hêtre (Fagus sylvatica).
- le frêne (Fraxinus excelsior),
- le merisier (Prunus avium),
- le châtaignier (Castanea sativa),
- le charme (Carpinus berulus),
- l'alisier (Sorbus torminalis)
- le sorbier (Sorbus aucuparia),
- l'érable champêtre (Acer campestre),
- le bouleau verruqueux (Betula pendula),

2. PLANTES INVASIVES A EVITER

Liste des plantes invasives de Bretagne <i>Novembre 2007</i>											
Plantes exogènes	Statut par département						Statut régional				
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ile-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)	
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1	
Sénéçon en arbre											
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br. (inclus <i>C. acinaciformis</i>)	IA	3	IA	3	IP	2	IA	3	Invasive avérée	IA1	
Ficoides comestible, Griffes de sorcière											
<i>Coriadenia seloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	
Herbe de la Pampa											
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	IP	2	IA	3	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1	
Crassule de Helms											
<i>Egeria densa</i> Planch.	IP ?	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	
Elodée dense											
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	IP	2	IP	2	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	
Elodée crépue											
<i>Lemna minuta</i> Kunth / <i>L. tunonifera</i> landolt	IA	3	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive avérée	IA1	
Lentille-d'eau minuscule											
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven / <i>L. uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	
Jussie / Ludwigie à grandes fleurs											
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	IP	2	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1 / IA3	
Myriophylle du Brésil											
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	IP	2	IA	3	IA	3	IP	2	Invasive avérée	IA1	
Laurier-cerise ou Laurier-palme											
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt. / <i>R. sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai / <i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W. Meissn. et leurs hybrides	IA	3	IA	3	IA	3	IA	3	Invasive avérée	IA1	
Renouée du Japon / R. de Sakhaline / R. à épis nombreux											
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	IP	2	IA	3	AS	1	AS	1	Invasive avérée	IA1	
Rhododendron de la mer Noire, R. des parcs											
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	0	0	IA	3	0	0	0	0	Invasive avérée	IA1	
Spartine à fleurs alternes											

* Les statuts proposés sont les suivants : IA = Invasive Potentielle ; IP = Invasive Avérée ; AS = A Surveiller ; voir définitions annexées

* Les notes attribuées dans chaque département correspondent aux statuts suivants : IA = 3 ; IP = 2 ; AS = 1

Plantes exogènes	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Statut	Catégorie (voir définitions annexées)
<i>Alanthus altissima</i> (Mill.) Swingle Allante	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<i>Allium triquetrum</i> L. Ail à tige triquètre	IP	2	IP	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. Ambrosie à feuilles d'Armoise	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP3
<i>Aster lanceolatus</i> Willd. Aster lancéolé	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Azolla filiculoides</i> Lam. Azolla fausse filicule	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Bidens frondosa</i> L. Bident feuillé	IP ?	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Buddleia davidii</i> Franch. Buddleia de David / Arbre aux papillons	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5 / IP2
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd. Claytonie perfoliée, Pourpier d'hiver	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Conyza floribunda</i> Kunth / <i>C. sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker Vergerette à fleurs nombreuses / V. de Sumatra	IP ?	2	IP	2	IP ?	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L. Cotule pied-de-corbeau	AS	1	AS	1	AS	1	IP	2	Invasive potentielle	IP4
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John Elodée de Nuttall, E. à feuilles étroites	AS	1	AS	1	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle Impatiante de l'Himalaya	AS	1	IP	2	AS	1	AS	1	Invasive potentielle	IP4
<i>Impatiens parviflora</i> DC. / <i>Impatiens balifouri</i> Hookf. Impatiante à petites fleurs / I. de Balfour	0 ?	0	IP ?	2	IP ?	2	0	0	Invasive potentielle	IP4
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir. Herbe de Dallis, Millet Bâtard	AS	1	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<i>Paspalum distichum</i> L. Paspale à deux épis	AS	1	AS	1	IP	2	AS	1	Invasive potentielle	IP2
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) Presl / <i>P. hybridus</i> (L.) Gaertn., Mey.&Scherb. Pétasite odorant / Grand Pétasite	IP	2	IP	2	IP	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP4 / IP5 ?
<i>Robinia pseudoacacia</i> L. Robinier faux-acacia	IP	2	IP	2	IP	2	IP	2	Invasive potentielle	IP2
<i>Senecio inaequidens</i> DC. Sénéçon du Cap	IP	2	IP	2	IP ?	2	IP ?	2	Invasive potentielle	IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br. Sporobole tenace	IP ?	2	IP ?	2	AS	1	IP ?	2	Invasive potentielle	IP2

	Statut par département							Statut régional	
	Statut en Côtes d'Armor	Note 22	Statut en Finistère	Note 29	Statut en Ille-et-Vilaine	Note 35	Statut en Morbihan	Note 56	Catégorie (voir définitions annexées)
Plantes exogènes									
<i>Aster novi-belgii</i> L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Aster de Virginie									
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Bident à feuilles connées									
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Vergerette du Canada									
<i>Elaeagnus macrophylla</i> Thunb. / angustifolia L.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Pas de nom français répertorié									
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS4
Elodée du Canada									
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	AS	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS1
Berce du Caucase									
<i>Lycium barbarum</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS5
Lyciet commun									
<i>Oenothera biennis</i> L. / <i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6
Onagre bisannuelle / Onagre à sépales rouges									
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	AS ?	1	AS ?	1	0	0	0	0	AS6
Vigne vierge									
<i>Solidago gigantea</i> Aiton / <i>S. canadensis</i> L.	AS ?	1	AS	1	AS	1	AS	1	AS6 / AS5
Solidage géant / Solidage du Canada									

Taxon nouveau, ayant un caractère invasif en Bretagne :

Spartina x townsendii n-var. *anglica* (C.E. Hubb.) Lambinon & Maquet
Pas de nom français répertorié ("Spartine anglaise" proposé)

Il ne s'agit pas ici d'un taxon strictement exogène mais d'un taxon formé récemment (fin du XIXème siècle - début du XXème) : le croisement de *Spartina alterniflora*, taxon exogène invasif et de *Spartina maritima*, taxon indigène en rarefaction en Bretagne, a tout d'abord conduit à la formation de *Spartina x townsendii*, hybride stérile qui, par doublement de son nombre chromosomique a ensuite conduit à la formation d'une nouvelle plante, particulièrement compétitive : *Spartina x townsendii* n-var. *anglica*.

Source : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne – Plantes vasculaires – Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Novembre 2007

ANNEXE 4 : LISTE DES ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Petit Patrimoine				
TYPE	DENOMINATION	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	N° sur plan
PATRIMOINE RELIGIEUX	Chapelle	Sainte Catherine - Leslac'h	000 Z1 28	1
	Chapelle	Sainte-Anne	000 ZY 54	2
	Chapelle	Saint-Efflam	000 AB 38	3
	Chapelle	Saint-Haran	000 YH 42	4
	Chapelle	Saint-Roch	000 ZD 38	5
	Chapelle	Saint-Sébastien	000 ZL 66	6
	Maison de prêtre	Glastranen	000 YD 60	7
	Maison de prêtre	rue de Pont-Menou	000 AE 17	8
	Presbytère	21 rue Fétérel	000 AE 95	9
CHATEAUX ET DEMEURES	Ancien manoir (ferme)	Locrénan	000 ZD 54	10
	Château	Coat-Caric	000 B 03	11
	Manoir	9, 11 rue de Guergay	000 ZC 5/58	12
	Manoir	Kerbourdon	000 ZP 13	13
	Manoir	Kermabusson	000 ZB 27	14
	Manoir	Le Quinquis	000 ZK 65	15
	Manoir	Coat-Carric	000 B 136	16
	Manoir	Kerjean	000 ZB 21	17
	Manoir	Lézormel	000 ZW 43	18
	Manoir	Marc'hallac'h	000 ZS 4	19
	Manoir	Porjou Bras	000 B 16/17/19	20
	Manoir	Porspoden	000 YK 49	21
	Manoir (maison de notable)	Toul-an-Héry	000 YK 26/55	22
	Manoir (maison de notable)	Toul-an-Héry	000 YK 57/24	23
ANCIEN EQUIPEMENT	Ancien hospice	L'hospice (rue de) 14	000 AE 696	24
	Ancien hospice	Neuve (rue) 13	000 AE 128/432	25
	Ancien hôtel de voyageur	La lieue de grève (avenue de) 10	000 C 587	26
	Ancien hôtel de voyageur	La lieue de grève (avenue de) 14	000 C 589	27
	Ancien hôtel de voyageur (hôtel de la plage)	La lieue de grève (avenue de) 22	000 C 594	28
	Ancien hôtel de voyageur (maison de la Tour Carrée)	1088 rue de la Corniche de Kerallic	000 A 1846	29
	Ancien relais de poste	rue de Pont-Menou	000 YE 01	30
	Ancien relais de poste	38 rue de Pont-Menou	000 AE 397	31
	Ancienne école communale	30 rue de Kergus	000 AE 734	32
	Ancienne école communale (centre culturel Ti-an-Oll)	7 place d'auvelais	000 AH 106	33
	Colombier	Guergay	000 ZC 30	34

	Dispensaire	22 rue du dispensaire	000 AD 151	35
	Magasin de commerce (&maison)	9 rue de Kergus	000 AE 435	36
FERMES	Ferme	Ker Avenou	000 ZE 20	37
	Ferme	Kerangrec'h bihan	000 ZN 51	38
	Ferme	Kergadoudal	000 ZD 62	39
	Ferme	Kerhuellan	000 ZI 29	40
	Ferme	Kerléan	000 ZL 24/25/26	41
	Ferme	Ker-Rolland	000 YB 64/66	42
	Ferme	Kerscrinou-Bras	000 ZV 48	43
	Ferme	Leïñ-ar-Heff	000 ZV 28	44
	Ferme	Leur-ar-Goff	000 YH 100	45
	Ferme	Poul-ar-Wis	000 ZN 59	46
	Ancienne ferme	La Comiche de l'Armorique (rue de), Kerdréhoret	000 A 401	47
	Ancienne ferme	La Comiche de l'Armorique (rue de), Kerdréhoret	000 A 420	48
	Ancienne ferme	Ar Stang	000 ZY 18	49
	Ancienne ferme	Coat-ar-Manac'h	000 YD 65	50
	Ancienne ferme	Coat-Cléo	000 YE 15	51
	Ancienne ferme	Convenant-Jiguer	000 ZX 25	52
	Ancienne ferme	Convenant-Le-Gall	000 ZO 24	53
	Ancienne ferme	Convenant-Pistic	000 YH 115	54
	Ancienne ferme	Goas-Ruguen	000 YI 95	55
	Ancienne ferme	Guegay, route de Guergay	000 ZC 33	56
	Ancienne ferme	Henguer	000 YI 47	57
	Ancienne ferme	Kéraliou	000 YK 31	58
	Ancienne ferme	Kéramézou	000 YA 23	59
	Ancienne ferme	Kéranaman	000 YI 28/29	60
	Ancienne ferme	Kerbirou-Sainte-Anne	000 ZY 52/57	61
	Ancienne ferme	Kerbrigant	000 YE 37	62
	Ancienne ferme	Kerbrizilic	000 ZC 43/44	63
	Ancienne ferme	Kerdanger	000 ZX 12	64
	Ancienne ferme	Kerézou	000 ZY 87	65
	Ancienne ferme	Kerquiniou Huellan	000 ZX 102	66
	Ancienne ferme	Kerquiniou-Perceval-Bourhis	000 YD 48	67
	Ancienne ferme	Kerhélary	000 ZX 119	68
	Ancienne ferme	Kerilly, rue de Morlaix	000 AH 32	69
	Ancienne ferme	Kerinec	000 ZL 02	70
	Ancienne ferme	Kerjean	000 ZB 17	71
	Ancienne ferme	Kerjean	000 ZB 19	72
	Ancienne ferme	Kerjézéquel	000 ZS 27	73
	Ancienne ferme	Kerlibouban	000 ZS 30	74
	Ancienne ferme	Kermabillon	000 ZD 02	75
	Ancienne ferme	Kermaria	000 YA 47	76

	Ancienne ferme	Kermenguy, route de Saint-Sébastien	000 AE 756/757	77
	Ancienne ferme	Kernavalen	000 ZW 56	78
	Ancienne ferme	Kernévez	000 ZI 21	79
	Ancienne ferme	Kernogon	000 ZD 57	80
	Ancienne ferme	Kéronic-Lanmeur	000 YD 78	81
	Ancienne ferme	Kerriou	000 ZB 30	82
	Ancienne ferme	Kervourdon-Vihan	000 ZO 48	83
	Ancienne ferme	La Villeneuve	000 YK 14	84
	Ancienne ferme	Le rest cosquer	000 ZD 10	85
	Ancienne ferme	Le rest menou	000 ZD 14	86
	Ancienne ferme	Le Rumen	000 YB 45	87
	Ancienne ferme	Lec'h-Hameury	000 YH 184	88
	Ancienne ferme	Lestrézec, rue de lestrézec	000 B 1143	89
	Ancienne ferme	Leur-ar-Goff	000 YH 31	90
	Ancienne ferme	Moulin du Porjou (rue du) 415	000 G 562	91
	Ancienne ferme	Pen-an-Allée	000 ZC 17	92
	Ancienne ferme	Pen-ar-Prat-Huellan	000 ZK 39	93
	Ancienne ferme	Pen-ar-Prat-Izellan	000 ZK 41	94
	Ancienne ferme	Pen-Bouillen	000 YI 72	95
	Ancienne ferme	Pont-ar-Yar	000 ZH 27	96
	Ancienne ferme	Pont-Menou (rue du) 14/16	000 AD 286	97
	Ancienne ferme	Pors-an-Meur	000 ZC 40	98
	Ancienne ferme	Porspoden	000 YK 48	99
	Ancienne ferme	Poul Guilloux (rue)	000 AD 107	100
	Ancienne ferme	Poul-ar-Wis	000 ZN 60	101
	Ancienne ferme	Poul-Fanc	000 YA 26	102
	Ancienne ferme	Roscerff	000 ZM 26/27	103
	Ancienne ferme	Rugregon	000 YE 73	104
	Ancienne ferme	Saint-Anne	000 ZY 10	105
	Ancienne ferme	Scrivolic	000 YE 34	106
	Ancienne ferme	Traon-Izellan	000 ZK 05	107
MAISONS	Maison	8 mai 1945 (place du) 12	000 AH 139	108
	Maison	Claude Coty (rue) 9, Les Quatre-Chemins	000 AD 636	109
	Maison	Claude Coty (rue) 13, Les Quatre-Chemins	000 AD 638	110
	Maison	Auvelais (place d') 2	000 AH 104	111
	Maison	Auvelais (place d') 3/5	000 AH 585	112
	Maison	Belle-roche	000 ZH 45/47	113
	Maison	Carrières (rue des) 3	000 AB 159/162	114
	Maison	Claude Coty (rue) 52, Kerjean	000 ZB 15	115
	Maison	Claude Coty (rue), Toul-an-Héry	000 IK 28	116
	Maison	Claude Coty (rue), Toul-an-Héry	000 ZB 02	117
	Maison	Coat-Cléo	000 YE 16	118
	Maison	Ecoles (rue des)	000 AH 178	119

Maison	Ecoles (rue des) 5	000 AH 493	120
Maison	Eglise (place de) 11	000 AE 328	121
Maison	Fétérel (rue du) 4	000 AE 158	122
Maison	Fétérel (rue) 7/9	000 AE 178/179/180	123
Maison	Fétérel (rue) 15	000 AE 174	124
Maison	Frères Le Gall (rue des) 20	000 AD 644	125
Maison	Frères Le Gall (rue des) 25	000 AD 88	126
Maison	Frères Le Gall (rue des) 35	000 AC 01	127
Maison	Frères Le Gall (rue des) 37	000 AC 04	128
Maison	Frères Le Gall (rue des) 49	000 AC 19	129
Maison	Frères Le Gall (rue des) 55	000 AC 24	130
Maison	Frères Le Gall (rue des) 65	000 AC 221	131
Maison	Keranauffret	000 G 1219	132
Maison	Kerangrec'h Bras	000 ZN 09	133
Maison	Ker-ar-C'hoat	000 YI 78/79	134
Maison	Kergado (rue de) 5	000 AE 118	135
Maison	Kergus (rue de) 2	000 AE 565/566	136
Maison	Kergus (rue de) 25	000 AE 224	137
Maison	Kergus (rue de) 31	000 AE 207	138
Maison	Kergus (rue de) 37	000 AE 213	139
Maison	Kergus (rue de) 40	000 AD 191	140
Maison	Kergus (rue de) 42	000 AD 642	141
Maison	Kergus (rue de) 44	000 AD 186	142
Maison	Kergus (rue de) 65	000 AD 214/215	143
Maison	Kéronic-Lanmeur	000 YD 124	144
Maison	Kéronic-Lanmeur	000 YD 81	145
Maison	La Comiche d'Armorique (rue de) 981	000 A 1027	146
Maison	La Garenne (rue de) 3	000 A 1932	147
Maison	La lieue de grève (avenue de) 3	000 C 600	148
Maison	La lieue de grève (avenue de) 6	000 C 583	149
Maison	La lieue de grève (avenue de) 8	000 C 584	150
Maison	La lieue de grève (avenue de) 24	000 C 597	151
Maison	La lieue de grève (avenue de) 31	000 C 504	152
Maison	La lieue de grève (avenue de) 35	000 C 511	153
Maison	La lieue de grève (avenue de) 58	000 C 18	154
Maison	La mairie (place de) 7	000 AH 445	155
Maison	La mairie (place de) 7713	000 AH 79	156
Maison	La vieille côte (rue de) 18	000 G 219	157
Maison	Lanscolva (rue de) 281	000 G 112/917	158
Maison	Leslac'h	000 ZI 42	159
Maison	Ménéhaz	000 ZA 43	160
Maison	Ménéhaz	000 ZA 45	161
Maison	Mézou-Sperm	000 YE 47	162
Maison	Morlaix (rue de) 2	000 AH 83	163

Maison	Morlaix (rue de) 4	000 AH 84	164
Maison	Morlaix (rue de) 14	000 AH 625	165
Maison	Morlaix (rue de) 16	000 AH 390	166
Maison	Morlaix (rue de) 46	000 AH 424	167
Maison	Moulin du Porjou (rue du) 310	000 G 964	168
Maison	Neuve (rue) 7	000 AE 131	169
Maison	Neuve (rue) 9	000 AE 498	170
Maison	Neuve (rue) 10	000 AH 588	171
Maison	Neuve (rue) 12	000 AH 587	172
Maison	Neuve (rue) 26	000 AH 123	173
Maison	Pen-an-Allée	000 ZO 51	174
Maison	Pen-ar-Run	000 YE 62	175
Maison	Penker-Izellan (rue du) 1	000 AH 201	176
Maison	Place du champ de bataille	000 AH 558	177
Maison	place Sainte-Barbe	000 A 497	178
Maison	Pont-ar-Yar	000 ZH 24	179
Maison	Pont-Blanc (rue du) 1	000 AH 396	180
Maison	Pont-Blanc (rue du) 4	000 AE 241	181
Maison	Pont-Blanc (rue du) 6	000 AE 487	182
Maison	Pont-Blanc (rue du) 8	000 AE 530	183
Maison	Pont-Blanc (rue du) 24	000 AE 351	184
Maison	Pont-Menou (rue du) 20	000 AE 16	185
Maison	Pont-Menou (rue du) 46	000 AE 288	186
Maison	Pont-Menou (rue)	000 YH 143	187
Maison	Poul-ar-Ran	000 ZX 103	188
Maison	Poul-ar-Ran	000 ZX 38	189
Maison	Saint-Efflam, rue des Carrières	000 AB 171	190
Maison	Saint-Jacut	000 ZX 57	191
Maison	Stanquellou-Izellan	000 ZP 54	192
Maison	Toul-an-Héry	000 A 696/697	193
Maison	Traon-an-dour	000 ZB 35	194
Maison	Trévós (rue de) 11	000 A 1500	195
Maison	Trévós (rue de) 12	000 A 1467	196
Maison	Venelle du Peulven	000 YI 34	197
Maison	Venelle du Peulven	000 YI 39	198
Maison	Henguer	000 YI 53	199
Maison	Kerscrinou-Coz	000 ZV 57/56	200
Maison	Le Veuzit	000 ZE 86	201
Maison	Traou-ar-Roch'		202
Maison (dite manoir)	Toul-an-Héry	000 A 501/503	203
Maison (dite Villa)	Carrières (rue des) 15	000 AB 167	204
Maison (dite Villa)	La Comiche de Kerallic (rue de) 1119, Poul-Guioch	000 A 1453	205
Maison de notable	Frères Le Gall (avenue des) 43	000 AC 207	206
Maison de notable	Kergus (rue de) 16	000 AE 203	207

	Maison de notable	Kergus (rue de) 49	000 AE 728	208
	Maison de notable	La Lieue de Grève (avenue de) 36	000 C 498	209
	Maison de notable (dite château)	La Lieue de Grève (avenue de) 56	000 C 12	210
	Maison de notable (manoir de Kérallic)	Kérallic	000 B 11	211
	Maison/café	La mairie (place de) 2	000 AE 526	212
	Maisons jumelles	Frères Le Gall (avenue des) 19/21	000 AD 100/101	213
	Maisons jumelles	Neuve (rue) 6/8	000 AH 114/115	214
MOULINS A EAU	Ancien moulin	Milin-Bégaignon	000 ZX 113	215
	Ancien moulin	Milin-Haouel	000 ZX 03	216

Patrimoine

TYPE	DENOMINATION	ADRESSE	REFERENCES CADASTRALES	N° sur plan
PATRIMOINE RELIGIEUX	Chapelle (classée MH)	Saint-Jagut	000 ZW 02	217
	Chapelle (inscrite MH)	Sainte-Barbe	000 A 496	218
	Eglise (classée MH)	Place de l'église	000 AE 156	219
CHATEAUX ET DEMEURES	Château (inscrit MH)	Lesmaës	000 YD 77	220
	Manoir (inscrit MH)	Kerviziou	000 ZC 16	221
	Manoir (inscrit MH)	Le Leslac'h	000 Z1 28	222
LAVOIRS FONTAINES et DOUVES	Fontaine	Saint-Efflam	AB non cadastré DP	223

ANNEXE 5 : CARTE DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



ANNEXE 6 : ARRETE PREFECTORAL DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU CAPTAGE D'EAU DE PONT AR YAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

PRÉFECTURE des CÔTES-du-NORD

Sic de la Brie
"PONT AR YAR"

ARRÊTÉ

La Préfet,
Commissaire de la République
du département des Côtes-du-Nord,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Croix de Guerre des T.O.E.

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (décrets n° 77.392 et 77.393 du 28 Mars 1977),

VU le Code des Communes,

VU le Code de la Santé Publique (article L. 20 et L. 20.1),

VU les articles 103 à 113 du Code Rural, portant codification de la loi du 8 Avril 1898, modifiée, sur le régime des eaux,

VU l'article 410 du Code Rural, modifié par la loi n° 84.512 du 29 Juin 1984, relative à la pêche en eau douce et à la gestion des ressources piscicoles,

VU la loi n° 64.1245 du 16 Décembre 1964, modifiée, relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

VU la loi n° 82.213 du 2 Mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

VU le décret du 1er Août 1905 portant règlement d'administration publique en application de l'article 12 de la loi du 8 Avril 1898, précitée,

VU le décret n° 61.859 du 1er Août 1961, modifié et complété par le décret n° 67.1093 du 15 Décembre 1967 portant règlement d'administration publique, pris pour l'application de l'article L. 20 du Code de la Santé Publique,

VU le décret n° 62.1448 du 24 Novembre 1962, modifié, relatif à l'exercice de la police des eaux,

VU le décret n° 67.1094 du 15 Décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n° 64.1245 du 16 Décembre 1964, susvisée,

VU le décret n° 82.389 du 10 Mai 1982, relatif aux pouvoirs des Commissaires de la République et à l'action des services et Organismes Publics de l'Etat dans les Départements,

VU la circulaire du 10 Décembre 1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine

VU la circulaire du 23 Janvier 1970 relative à la déclaration d'utilité publique des travaux comportant la dérivation des eaux d'un cours d'eau non domanial, modifiée par la circulaire du 5 Novembre 1976,

.../...

- 2 -

VU le Plan d'Occupation des Sols de la commune de PLESTIN LES GREVES, publié par arrêté préfectoral du 2 Mars 1982,

VU le Plan d'Occupation des Sols de la commune de TREDUDER, approuvé par arrêté préfectoral du 13 Mai 1982,

VU l'avis du Géologue Officiel en date du 18 Février 1985,

VU l'avis du Comité Départemental d'Hygiène en date du 26 Avril 1985,

VU le protocole d'accord en date du 23 Janvier 1984 entre le Représentant de l'Etat et la Chambre d'Agriculture des Côtes-du-Nord relatif à la protection des points d'eau publics destinés à l'alimentation en eau potable,

VU la délibération en date du 11 Juillet 1984 du Comité Syndical du Syndicat d'Alimentation en eau potable de LA BAIE adoptant les dispositions du protocole d'accord précité,

VU le projet établi par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de LA BAIE en vue de la déclaration d'utilité publique de dérivation des eaux et l'établissement des périmètres de protection de la prise d'eau sur "Le Yar",

VU la délibération du Comité Syndical du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de LA BAIE en date du 31 Octobre 1985, approuvant le projet, demandant l'ouverture d'une enquête publique pour cette opération et prenant l'engagement d'indemniser les usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par cette dérivation,

VU l'arrêté préfectoral en date du 19 Décembre 1985 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en Mairies de PLESTIN-LES GREVES, TREDUDER et PLUFUR pendant la période d'un mois, du 6 Janvier au 6 Février 1986 inclus,

VU les dossiers d'enquête déposés dans les Mairies précitées et, notamment, les registres de réclamations et les pièces constatant que l'arrêté préfectoral a été affiché et publié dans les communes de PLESTIN LES GREVES, TREDUDER et PLUFUR et qu'un avis d'enquête correspondant a été inséré dans la presse dans les formes et délais réglementaires,

VU l'avis favorable du Commissaire-Enquêteur à l'issue de l'enquête,

VU l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, en date du **15 OCT. 1986**

SUR proposition de M. le Secrétaire Général des Côtes-du-Nord,

.../...

- 3 -

- ARRETE -

ARTICLE 1er -

Les travaux à entreprendre par le Syndicat d'alimentation en eau potable de la Baie, en vue de son alimentation en eau potable sont déclarés d'utilité publique,

ARTICLE 2 -

Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de LA BAIE ou son concessionnaire est autorisé à dériver une partie des eaux de la rivière "le Yar" au moyen d'une prise au fil de l'eau, située au lieu-dit "Pont ar Yar" entre les Communes de PLESTIN LES GREVES et TREDUDER.

ARTICLE 3 -

Ce prélèvement opéré par le Syndicat de LA BAIE ou son concessionnaire, par pompage dans la rivière, ne pourra pas excéder 4 000 m3/jour.

L'ouvrage de prélèvement devra comporter un dispositif maintenant dans le lit de la rivière "le Yar" un débit minimal qui ne devra pas être inférieur au 1/10^e du module du cours d'eau au droit de l'ouvrage, correspondant au débit moyen interannuel, évalué à partir des informations disponibles portant sur une période minimale de cinq années ou au débit à l'amont immédiat de l'ouvrage, si celui-ci est inférieur.

ARTICLE 4 -

Un arrêté préfectoral pris après accomplissement des formalités prévues par le décret du 1er Août 1905, règlera les ouvrages de prélèvement en imposant les dispositions nécessaires pour que les prescriptions de l'article 3 du présent arrêté soient régulièrement observées.

ARTICLE 5 -

Conformément à l'engagement pris par le Comité Syndical dans sa séance du 11 Juillet 1984, le Syndicat d'Alimentation en Eau potable de LA BAIE devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

.../...

- 4 -

ARTICLE 6 -

Il est établi autour de la prise d'eau un périmètre de protection immédiate et un périmètre de protection rapprochée en application de l'article L.20 du Code de la Santé Publique et du décret N° 61.859 du 1er Août 1961, complété et modifié par le décret N° 67.1093 du 15 Décembre 1967.

Le périmètre de protection immédiate est formé par la zone clôturée cernant les installations de pompage, conformément aux indications du plan N° 1 annexé au présent arrêté.

Le périmètre de protection rapprochée est formé par la vallée du "Yar" à partir de la prise d'eau et jusqu'à l'amont de la confluence du "Yar" avec le ruisseau de "Rosambo", conformément aux indications du plan n° 2 et de l'état parcellaire annexés au présent arrêté.

ARTICLE 7 -

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, les terrains sont acquis en toute propriété par le Syndicat d'Alimentation en eau potable de la Baie. Toutes les activités autres que celles liées au bon fonctionnement et à l'entretien des ouvrages par le Syndicat d'alimentation en eau potable ou son concessionnaire y sont strictement interdites.

ARTICLE 8 -

Le périmètre de protection rapprochée comprend une zone sensible qui figure à l'état parcellaire joint au présent arrêté pour laquelle s'applique une réglementation spécifique supplémentaire à celle applicable à l'ensemble du périmètre rapproché.

ARTICLE 9 -

A l'intérieur de l'ensemble du périmètre de protection rapprochée, les terrains seront soumis aux servitudes ci-après détaillées :

A - INTERDICTIONS

- Les canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques ou d'eaux usées de toute nature, à l'exception des ouvrages de dimension individuelle nécessaires aux habitations, exploitations agricoles et activités existantes, en conformité avec la réglementation en vigueur,

.../...

- 5 -

- les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritus et produits radioactifs et tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement,
- l'exploitation de carrières et de mines à ciel ouvert ou en galeries souterraines,
- l'implantation d'activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau de la rivière et de ses affluents, y compris les établissements piscicoles,
- la construction de bâtiments, à l'exception de ceux en extension ou en rénovation des bâtiments existants et de ceux nécessaires au développement des activités existantes et sous réserve de fournir, au moment de leur implantation, une note indiquant précisément l'ensemble des mesures prises pour éviter toute pollution de l'eau,
- la destruction de l'état boisé existant, l'exploitation des bois restant autorisé,
- l'abreuvement direct du bétail dans le "YAR" et ses affluents
- l'épandage des déjections liquides :
 - . à moins de 50 m du "YAR" et de ses affluents,
 - . sur les terrains dont la pente est supérieure à 7 %,
 - . en dehors des zones cultivées, régulièrement travaillées,
 - . à moins de 25 m des fossés véhiculant de l'eau,
 - . sur les sols drainés, non occupés par des prairies permanentes,
 - . sur les prairies permanentes, nouvellement drainées, les cinq premières années,
 - . en période de pluies importantes, tout ruissellement étant proscrit,
 - . à des doses excédant les besoins des cultures,
 - . d'Octobre à Mars inclus; pour le mois d'Octobre et, par dérogation, l'épandage des déjections liquides sera admis s'il peut être justifié par les besoins des cultures en place ou mises en place aussitôt après l'épandage.
- le transport des produits de nature à polluer les eaux, sauf cas de desserte locale, sur les chemins suivants :
 - . D 22 reliant TREDUDER à la Grève au Nord Est, parallèle au "YAR",
 - . route reliant TREDUDER à PLESTIN LES GREVES, axée Est-Ouest et traversant le "YAR" près de l'ancien "Moulin de Ar Milin",
 - . route reliant "Ar Milin" à PLUFUR, parallèle au "YAR"
 - . qui traverse le "Dour Elgo" près de "Ar Milin",
 - . route reliant "Kervidonne" à "St Sébastien".

En application de la circulaire n° 5 530 - Art. 64.4 du 15 Janvier 1979 sur la signalisation routière, des panneaux indicateurs de type B 18B seront implantés sur ces voies par les Municipalités concernées.

- 6 -

B - REGLEMENTATIONS

- les bâtiments et habitations feront l'objet d'une enquête sanitaire effectuée par les Services compétents qui préciseront les mesures à prendre pour éviter du mieux possible toute pollution et pour leur mise en conformité avec la réglementation en vigueur,

- l'ensemble du périmètre rapproché sera classé en zone ND des plans d'occupation des sols à l'occasion de leur établissement ou de leur révision. Toutefois, des zones constructibles d'extension limitée pourront être déterminées autour des habitations et bâtiments existants pour permettre des possibilités d'extension ou de rénovation,

- la pratique des activités agricoles devra se faire en conformité avec les prescriptions du protocole d'accord, signé le 23 Janvier 1984, entre l'Etat et la Chambre d'Agriculture des COTES-DU-NORD relatif à la protection des points d'eau publics destinés à l'alimentation en eau potable,

- toutes les dispositions seront prises pour que la qualité des eaux du "Yar" et de ses affluents corresponde à la classe de qualité au moins égale à la qualité 1 A de la grille d'appréciation générale de la qualité des cours d'eau établie dans le cadre des objectifs de qualité des eaux superficielles,

- tout fait susceptible d'altérer la qualité de l'eau devra être signalé au Commissaire de la République du Département et être soumis à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

ARTICLE 10 -

A l'intérieur de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée, en plus des dispositions de l'article 9, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- INTERDICTIONS

- . création de tout type de bâtiment,
- . destruction des zones de taillis bois ainsi que les talus haies perpendiculaires à la pente,
- . épandage des déjections liquides.

ARTICLE 11 -

Les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique. Le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- 7 -

ARTICLE 12 -

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté, sur les terrains compris dans le périmètre de protection rapprochée, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution dudit périmètre dans un délai d'une année à compter de sa publication.

ARTICLE 13 -

Le Syndicat d'Alimentation en eau potable de LA BAIE est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par la voie d'expropriation en application du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique susvisé, les terrains nécessaires à la constitution du périmètre de protection immédiate.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de 5 ans à compter de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 14 -

Quiconque aura contrevenu aux dispositions du présent arrêté et, notamment, à celles des articles 9 et 10, sera passible des peines prévues par le décret n° 67.1094 du 15 Décembre 1967, pris pour l'application de la loi, modifiée, n° 64.1245 du 16 Décembre 1964.

ARTICLE 15 -

- M. le Secrétaire Général des COTES-DU-NORD,
- M. le Sous-Préfet, Commissaire-Adjoint de la République de l'Arrondissement de LANNION,
- M. le Conseiller Général, Maire de PLESTIN LES GREVES,
- M. le Maire de TREDUDER,
- M. le Maire de PLUFUR,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera :

- . affiché en Mairies de PLESTIN-LES-GREVES, TREDUDER et PLUFUR,
- . inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Côtes-du-Nord,
- . et dont copie sera adressée à :

- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- Mme le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
- M. le Directeur Départemental de l'Équipement - Service du droit des sols,

SAINT BRIEUC, le 17 OCT. 1986

POUR LE PRÉFET,
Le Secrétaire Général,

Pour copie certifiée conforme
L'Attaché, Chef de Bureau.

Signé : Jacques BORDES

P.o.



[Handwritten signature]

J.-P. SOURDIN



REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DES COTES D'ARMOR

ARRÊTÉ

modifiant les limites des périmètres de protection, de la prise d'eau sur le Yar sise sur la commune de PLESTIN LES GREVES, institués par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 1986.

LE PREFET DES COTES-D'ARMOR
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU l'arrêté préfectoral en date du 17 octobre 1986 déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux de la rivière le Yar au moyen d'une prise au fil de l'eau et instituant les périmètres de protection réglementaires,
- VU la demande de M. DU CLARY pour lotir, sur les parcelles cadastrées section A n° S 496 et 207, trois habitations,
- VU le Plan d'occupation des sols approuvé le 13 mai 1982 autorisant la construction en zone U.D. où les parcelles n° 496 et 207 section A sont situées,
- VU l'avis favorable de M. le Président du Syndicat de la Baie,
- VU l'avis favorable de M. le Maire de TREDUDER,
- VU l'avis favorable de M. le Directeur départemental l'agriculture et de la forêt,
- VU l'avis favorable de M. le Directeur départemental de l'équipement,
- VU l'avis favorable de M. le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales.
- SUR proposition de M. le Secrétaire général de la préfecture des Côtes-d'Armor,

- ARRETE -

ARTICLE 1er -

Il est procédé à une modification des limites des périmètres de protection de la prise au fil de l'eau sur le Yar du Syndicat de la Baie, institués par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 1986.

ARTICLE 2 -

Conformément au Plan parcellaire établi par la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt des Côtes-d'Armor, les limites des périmètres de protection de la prise au fil de l'eau sur le Yar sont modifiées comme suit :

.../...

AR/TREDUDER

- 2 -

Les parcelles n° 207 section A et 496 section A provenant de l'ancienne parcelle n° 474, initialement à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont exclues de ce périmètre.

ARTICLE 3 -

Le Présent arrêté sera, par les soins et à la charge du Syndicat de la Baie :

- d'une part, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire concerné,
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques de LANNION.

ARTICLE 4 -

M. le Secrétaire Général des COTES-D'ARMOR,
M. le Sous-Préfet de LANNION,
M. le Conseiller Général, Maire de PLESTIN LES GREVES,
M. le Maire de TREDUDER,
M. le Maire de PLUFUR,

sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera :

- . affiché en Mairies de PLESTIN LES GREVES, TREDUDER, et PLUFUR,
- . inséré au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture des Côtes-d'Armor,
- . et dont copie sera adressé à :

M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
M. Le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et sociales,
M. le Directeur Départemental de l'Equipeement - Service du droit des sols,

SAINT-BRIEUC, le 21 JAN. 1991

✓ Pour le PREFET,
Le Secrétaire Général,
Signé : Philippe SABLAYROLLES

AR/TREDUDER

**ANNEXE 7 : ARRETE PORTANT CREATION OU MODIFICATION DE
ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE**









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

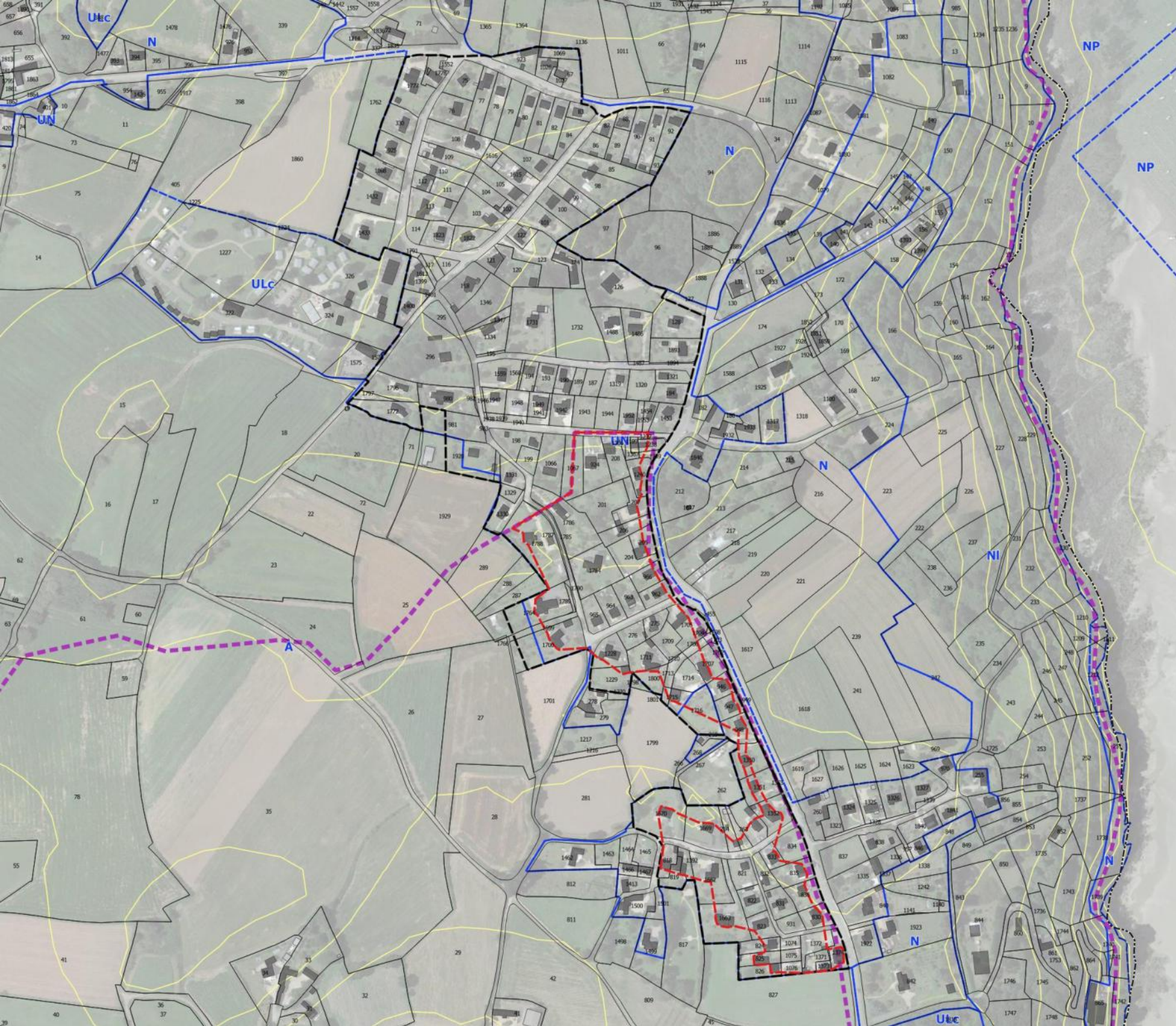
**EXTRAITS DU REGLEMENT
GRAPHIQUE MODIFIE**

Février 2023

**PLESTIN-LES-GREVES
CROAS AN HAYE**

-  Périètre bâti existant
-  Sous-secteur USdu
-  Esp Rivage
-  PLU communal en vigueur
-  Zones humides
-  Courbe de niveau





PLESTIN-LES-GREVES L'ARMORIQUE

- Périmètre bâti existant
- Sous-secteur USdu
- Esp Rivage
- PLU communal en vigueur
- Zones humides
- Courbe de niveau



0 25 50 m