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

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

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

Extrait du rapport de présentation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités.

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES À L'EXCEPTION DES SECTEURS URBANISES INCONSTRUCTIBLES, SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS RENFORCÉE

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat (destiné à la vente de biens) et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Entrepôt Les entrepôts dédiés à la logistique commerciale d'une surface de plancher inférieure à 1 000 m². **Autres activités des secteurs** primaire, **secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt (autres que ceux dédiés à la logistique commerciale) Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros

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

SECTEUR DE MIXITE DES FONCTIONS INTERMÉDIAIRE

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. **Commerce et activités de service** • Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

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

SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS SOMMAIRE

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. ▪ Bureau Sous condition d'être lié et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone. **Commerce et activités de service** ▪ Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS DES VILLAGES

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **Commerce et activités de service** • Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail • Commerce de gros • Cinéma • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne • Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Salles d'art ou de spectacle • Lieu de culte • Autre équipement recevant du public

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

SECTEUR DE MIXITÉ DES FONCTIONS DES HAMEAUX

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement ▪ Hébergement **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs		**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **Commerce et activités de service** • Artisanat (destiné à la vente de biens et de services) et commerce de détail • Commerce de gros • Cinéma • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Restauration **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** • Industrie • Entrepôt • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne • Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics** • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Lieu de culte • Autre équipement recevant du public

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

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

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public	**Habitation** ▪ Logement Uniquement les locaux de gardiennage et logement de fonction compris dans le volume du bâtiment d'activité et limités à 50m².	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

PÔLES PRODUCTIFS STRUCTURANTS

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Habitation** ▪ Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. **Autres activités des secteurs** primaire, **secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. ▪ Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes. ▪ Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Lieu de culte ▪ Equipements sportifs ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès

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

		et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

PÔLES PRODUCTIFS INTÉGRÉS

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Habitation** ▪ Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement : - les extensions et l'aménagement des constructions existantes ; - les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes ou dans le cadre d'un projet mixte, dans la limite d'un ratio maximal 80% de la surface de plancher du bâtiment dédiée aux bureaux. **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement : - les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. - les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile ▪ Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. ▪ Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et

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

	des constructions existantes.	d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

PÔLES PRODUCTIFS SUPPORTS

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Habitation** ▪ Logement Uniquement l'aménagement des constructions existantes à destination de logement à condition de ne pas augmenter la surface de plancher, ni l'emprise au sol. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement : - les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. - les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile ▪ Restauration Uniquement les constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et l'aménagement et les extensions des constructions existantes. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des**

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

	l'aménagement des constructions existantes. ▪ Hôtels Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes.	secteurs primaire, **secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

PÔLES DE PROXIMITÉ

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Habitation** ▪ Logement Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. **Autres activités des secteurs** primaire, **secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement : - les constructions et installations liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. - les constructions et installations répondant à la définition de garage automobile ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Restauration ▪ Cinéma ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

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

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

AUTRE SECTEUR D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES EXCLUSIF

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Habitation** ▪ Logement Uniquement l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi et les nouvelles annexes ou leur extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi. **Autres activités des secteurs** primaire, **secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes. **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement : - les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. - les constructions et installations	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Restauration ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs**

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

	répondant à la définition de garage automobile.	**primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

SECTEUR DU TECHNOPÔLE

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

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Bureau Uniquement les constructions liées aux activités en lien avec la fonction technopolitaine du site **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et commerce de détail Uniquement les constructions et installations liées aux activités autorisées sans conditions dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise et compris dans le volume du bâtiment d'activité. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Uniquement les extensions et l'aménagement des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma ▪ Restauration **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

SECTEUR TERTIAIRE

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Habitation ▪ Logement **Commerce et activités de service** ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public	**Commerce et activités de service** • Restauration Uniquement les extensions des constructions existantes. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** Sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat : ▪ Industrie ▪ Entrepôt	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Commerce de gros ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Cinéma **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE MAJEUR CONNECTÉ

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail. Uniquement les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En plus des conditions définies pour artisanat et commerce de détail, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. ▪ Restauration Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. ▪ Cinéma Uniquement les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes : **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition

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

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

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

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE SECONDAIRE CONNECTÉ

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail. Uniquement les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 400 m² et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En plus des conditions définies pour artisanat et commerce de détail, les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. ▪ Restauration Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition

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

	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ▪ Entrepôts Uniquement les constructions nouvelles inférieures à 2000m² de surface de plancher.	

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE DU COMMERCE DÉCONNECTÉ

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Commerce de gros **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne	**Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail. Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation et dans les conditions définies dans l'OAP thématique centralité-commerce. ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes. ▪ Restauration Uniquement l'aménagement et les extensions des constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 200 m² et les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol pour les constructions existantes ne remplissant pas la première condition. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Cinéma ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire,**

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

	Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.	**secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition

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

SECTEUR À VOCATION D'HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE EXCLUSIF

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Commerce et activités de service ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Habitation** ▪ Logement Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m². **Commerce et activités de service** ▪ Restauration Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées à des constructions existantes. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Uniquement les constructions et installations nouvelles si elles sont liées et nécessaire à des constructions existantes.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Centre de congrès et d'exposition ▪ Cuisine dédiée à la vente

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

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

SECTEUR À VOCATION DE CAMPING

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Habitation** ▪ Logement Sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m². **Commerce et activités de service** ▪ Autres hébergements touristiques L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liés et nécessaires. ▪ Restauration Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Cinéma ▪ Hôtels **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Salles d'art ou de spectacle ▪ Equipements sportifs ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Centre de congrès et d'exposition

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

		▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

SECTEUR À VOCATION DE LOISIRS

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

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

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

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

Autorisé	Autorisé sous condition*	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ▪ Equipements sportifs ▪ Salles d'art ou de spectacle **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Centre de congrès et d'exposition **Commerce et activités de service** ▪ Restauration	**Commerce et activités de service** ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Sous réserve d'être liée à une activité relevant des vocations de loisirs, culturel, sports et divertissements. **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Bureau Sous condition d'être liée et nécessaire à des constructions et installations existantes et autorisées dans la zone.	**Exploitation agricole et forestière** ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière **Habitation** ▪ Logement ▪ Hébergement **Commerce et activités de service** ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Commerce de gros ▪ Hôtels ▪ Autres hébergements touristiques ▪ Cinéma **Equipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ▪ Lieu de culte ▪ Autre équipement recevant du public **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne

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

SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉ PORTUAIRE EXCLUSIF

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activité portuaire exclusif »

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

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

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

SECTEUR À VOCATION D'ACTIVITÉ CONCHYLICOLE ET DE PÊCHE EXCLUSIF

Repérés au plan thématique « Mixité des fonctions » sous l'appellation « Secteur à vocation d'activité conchylicole et de pêche exclusif »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont seules admises :

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

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

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

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

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

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

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

Sont seules admises :

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

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

Article 1 – 2 – U : Mixité sociale et fonctionnelle

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

Mixité fonctionnelle

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

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

Mixité sociale

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

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

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

Communes	Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à prévoir

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

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

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

CHAPITRE 2 – U : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

Règle générale

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions particulières liées aux garages

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

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

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

Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

3. Hauteur des constructions

Règle générale

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

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

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

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

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

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

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

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

présents en annexe du présent règlement.

Dispositions particulières

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

Des hauteurs différentes peuvent être admises dans les cas suivants

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

4. Emprise au sol des constructions

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

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

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

Dans tous les cas, pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m², la superficie cumulée des annexes est limitée à 100m².

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

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

1. Dispositions particulières

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

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

2. Généralités

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

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

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.
Les constructions présentant une longueur supérieure à 20 mètres devront au choix présenter :

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

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

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

3. Façade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se référer uniquement aux généralités.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La modénature des façades doit être simple et sobre.

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

Les percements en « œil de bœuf » sont possibles.

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

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

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

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

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

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

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

4. Toiture

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

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

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

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

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

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

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

Les toitures des annexes de moins de 20 m² ne sont pas règlementées. Les toitures des annexes de plus de 20 m² devront respecter les dispositions définies pour chaque secteur. Pour celles visibles depuis l'espace public, elles devront en plus être réalisées en respectant une harmonie par rapport à la construction principale à laquelle elles sont liées.

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

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

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

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

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

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

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

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

Sont autorisés pour les volumes principaux des constructions :

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

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

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

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

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

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

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

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

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

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

Les toits plats sont autorisés sur 30m² au maximum.

Les couvertures des constructions devront être exécutées :

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

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

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

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

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

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

Matériaux des toitures

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

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

Les terrassons des toitures dites "à la Mansart" pourront présenter l'aspect et le grain du zinc couleur ardoise, tout comme les toitures des extensions dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30m² et qui ne sont pas visibles du domaine public. Les toitures composé de matériaux d'aspect plastique sont interdites.

Volume principal

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

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

Les toits plats sont autorisés sur 30 m² au maximum ou 1/3 de l'emprise au sol de la construction (y compris dans le cas de projet d'extension) sauf en façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire communal de Saint-Brieuc sur lequel les toits plats sont autorisés sans limitation de surface.

Extensions

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

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

Annexes

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

Ouvertures

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

Les tropéziennes seront interdites.

Photovoltaïque

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

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

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

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

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

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

Les toits plats sont autorisés.

Conformément à la règlementation en vigueur, les constructions et installations de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol et ou les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment.

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

5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées. Dans ce cadre, il est recommandé la mise en place d'une encoche de 10 cm par 10 cm, tous les 20m au ras du sol.

Une harmonie sera recherchée entre les clôtures à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, où avec celles existantes dans le voisinage proche dans le cadre de l'édification d'une clôture seule, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement. L'harmonie recherchée doit tendre à se rapprocher des clôtures traditionnelles (haies vives ou mur bahut de faible hauteur) et respecter l'environnement et les constructions avoisinantes (forme, matériaux, teinte).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux de qualité insuffisante est interdite. Les murs enduits doivent avoir un aspect fini sur les deux côtés.

Les soubassements des dispositifs grillagés ne pourront dépasser une hauteur de 25 cm.

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

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité et présentant un intérêt patrimonial, tels que les murs, murets de pierre, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées, y compris dans le cas de divisions de propriétés. Des ouvertures pourront

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

être permises pour créer un accès, notamment pour des parcelles enclavées. Les murs en retours devront également être en pierres.

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection des murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Les haies mono-spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les cyprès (Cupressus sp.), laurier palme (Prunus laurocerasus), thuya (Thuja sp.) sont interdits dans les haies et clôtures. Une liste des espèces locales et espèces adaptées au climat de demain à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

Pour les secteurs concernés par la trame PPRLi (plan de prévention des risques littoraux et d'inondation), les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et industrie, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité ou en cas de besoins spécifiques liés à la nature des constructions ou installations.

<u>Pour les constructions à destination d'habitation :</u>

A l'alignement des voies et emprises publiques ou sur la limite donnant sur la façade principale, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage ou d'une ganivelle ;
- soit d'un grillage rigide y compris avec un soubassement ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, …) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
    - soit d'un dispositif grillagé doublé éventuellement d'une haie
    - soit d'un dispositif à claire voie, doublé éventuellement d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,6 mètre.

Les grilles anciennes pourront être doublées de dispositifs métalliques.

Dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 3 » et « Secteur de niveau 4 », les murs pleins en pierre d'une hauteur maximal de 1,8 m sont autorisés.

En limites séparatives et sur les limites à l'alignement des voies et emprises publiques ne donnant pas sur la façade principale :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.8 mètre.

A l'alignement des voies et en limites séparatives, les clôtures en gabion sont interdites dans les secteurs repérés au plan thématique « Aspect extérieur des constructions » sous l'appellation « Secteur de niveau 4 ».

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

Pour les autres destinations de construction autorisées dans l'ensemble de la zone :

A l'alignement des voies et emprises ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie.
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit, …) ou en bois (ganivelles, …) ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit, …) d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté :
    - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
    - soit d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie.

La hauteur maximale de l'ensemble est fixée à 1,6 mètre.

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, …) ou en bois (ganivelles, …) dont la hauteur n'excédera pas 1,6 mètre.

Article 2 – 3 – U : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Obligation en matière de préservation des éléments paysagers existants

Les talus plantés et les haies d'intérêt écologique existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements de talus nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

2. Obligation en matière de plantation et d'intégration paysagère

Les espaces libres doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige ou de moyenne tige d'essence locale par tranche de 50 m² d'espaces libres.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, … devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : écran végétal constitué d'essences variées et locales).

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations

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

s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire. Une liste des espèces locales à privilégier est établie en annexe du présent règlement.

3. Coefficient de biotope par surface

Règle générale

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est égal à la surface éco-aménageable (qui est elle-même calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de l'unité foncière.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient défini dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

Le coefficient de biotope est défini au plan thématique **« Emprise au sol des constructions et coefficient de biotope »** qui fait état de la surface éco-aménageable à maintenir pour chaque espace. L'unité géographique de référence pour apprécier ces surfaces est l'unité foncière.

Sur le territoire communal de Saint-Brieuc, la règle est complétée par un coefficient de pleine-terre minimal à respecter, qui est détaillé dans le lexique des dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières

Les dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment :

- les unités foncières où le coefficient de biotope ne respecte pas la règle générale à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des surfaces existantes de 20%.
- les réhabilitations ou reconstruction à coefficient de biotope équivalent.

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

CHAPITRE 3 – U : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 – 1 – U : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : "Dispositions applicables à l'ensemble des zones"

Article 3 – 2 – U : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement "Dispositions applicables à l'ensemble des zones