

DINAN

AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AGRICULTURE

PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement

Approuvé le 27 janvier 2020
Modifié en simplifiée le 21 décembre 2020
Modifié le 20 décembre 2021

Dossier approuvé le 20/12/2021

SOMMAIRE



SOMMAIRE 2



Dispositions générales du règlement du PLUi..... 5

- I. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT..... 5
- II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... 5
- III. PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL..... 8
- IV. INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi.....10
- V. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 21
- VI. LE LEXIQUE DU REGLEMENT 33
- VII. LA STRUCTURE DU REGLEMENT..... 38



Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes 44

- CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 46
- CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 54
- CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 79



Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques 81

- CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 82
- CHAPITRE II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 90
- CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... 96



Dispositions applicables aux zones à urbaniser 98

- CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES100
- CHAPITRE II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....109
- CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....123

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long terme 126

- CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES127
- CHAPITRE II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES..... 128
- CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....135

Dispositions applicables aux zones agricoles..... 138

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES139

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....147

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....157

Dispositions applicables aux zones agricoles spécifiques aux communes littorales159

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES160

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....167

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....177

Dispositions applicables aux zones naturelles 179

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 182

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....194

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....204

Dispositions applicables aux zones naturelles spécifiques aux communes littorales206

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES208

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....213

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....223

Annexe au Règlement littéral – Destinations des constructions



**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

1

Dispositions générales

Dispositions générales du règlement du PLUi



I. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Dinan Agglomération, excepté le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Dinan où le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) s'applique aux autorisations d'urbanisme.



II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 familles de zones distinctes :



- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),
- Zones à Urbaniser (AU),
- Zones Agricoles (A),
- Zones Naturelles (N).

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres majuscules (ex : UY ou NM). Dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par un dernier chiffre ou lettre minuscule (ex : UY1, UYa).

Définition des 4 grandes zones :

- **Les zones Urbaines (U)** : les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UY, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet des titres 2 et 3 du présent règlement.

- **Les zones à Urbaniser (AU)** : les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les

constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).



Si les voies publiques et les réseaux existant aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).



La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du titre 4 et 5 du présent règlement.



- **Les zones Agricoles (A)** : certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. Sont principalement autorisés en zone A les extensions limitées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes (aux habitations), les installations, les aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées p. 10 du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet des titres 6 et 7 du présent règlement.

- **Les zones Naturelles (N)** : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - a) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - c) soit de leur caractère d'espace naturel ;
 - d) soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
 - e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions limitées de constructions existantes. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées p. 11 du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet des titres 8 et 9 du présent règlement.



III. PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- L'article L.111-11 stipulant que *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.
- L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme précisant que : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les Servitudes d'Utilité Publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du Code Rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en Espace Boisé Classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du Code Forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.
- Les articles R 523-1, R 523-8, R 523-4 du Code du Patrimoine stipulant notamment : Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 : *« 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :*
 - a) *A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme ;*
 - b) *A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;*
 - c) *A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;*
 - d) *A une décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.**2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares*
 - 3° *Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8. »

- Les articles L 522-5, L522-4 et L 531.14 du Code du Patrimoine traitant de la prise en compte des zones archéologiques et restaurations de bâtiments dans le cadre de travaux ou d'aménagements.
- L'article L 122-1 du Code de l'Environnement dispose également que : « les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du Service Régional de l'Archéologie au titre du Code du Patrimoine, article R 523-4, alinéa 5 ».

3 - Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

4 - Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLUi est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLUi, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLUi.

5- Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés de l'obtention d'un permis de démolir, conformément à l'article L 421-26 du Code de l'Urbanisme et des délibérations des Conseils Municipaux.

6- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme par la délibération du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération du 12 octobre 2020 n°2020-98.



IV. INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi



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



- **Les espaces boisés classés à préserver** : Les EBC sont classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Dans tout EBC les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier.

Sont concernés par ce classement :

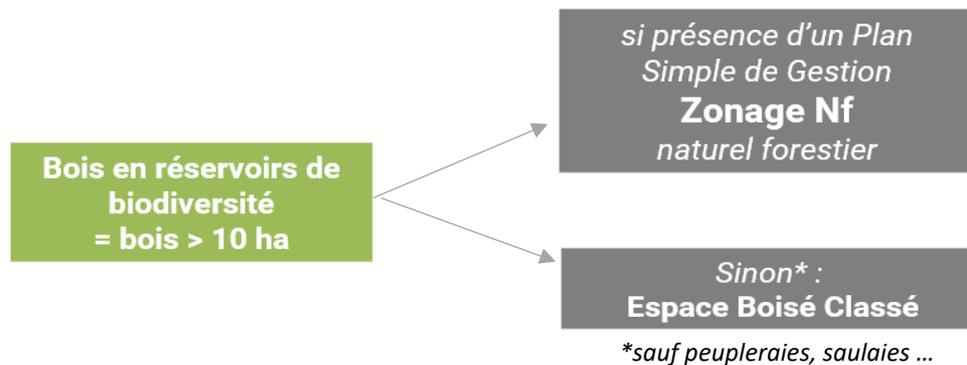
- Les espaces boisés supérieurs à 10 ha, constituant des réservoirs de biodiversité au sein des communes non littorales*



* sur les communes littorales, ce sont les espaces boisés significatifs qui font l'objet d'un classement en EBC en lien avec les dispositions de la Loi Littoral.



- **Les Espaces Boisés classés à créer** : Les EBC à créer sont classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Sur ces espaces, des boisements devront être plantés, dès lors que les plantations sont réalisées, les éléments de protection applicables aux EBC à protéger s'appliquent sur ces espaces.



- **L'ensemble des éléments paysagers et talus protégés** repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver en vue des services écosystémiques qu'ils rendent. L'enjeu est de maintenir une trame verte fonctionnelle avec une densité constante sur le territoire de Dinan Agglomération.

L'ensemble des opérations ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte durablement à l'élément paysager ou au talus protégé repérés sur le plan de zonage du PLUi doivent faire l'objet d'une demande par dépôt d'une déclaration préalable.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. Les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole ou les fonctionnalités des accès.



En cas d'autorisation d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, l'élément paysager devra être planté dans les mêmes proportions que celui détruit (linéaires supérieurs ou équivalents) et au sein du même système hydrographique, et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure.

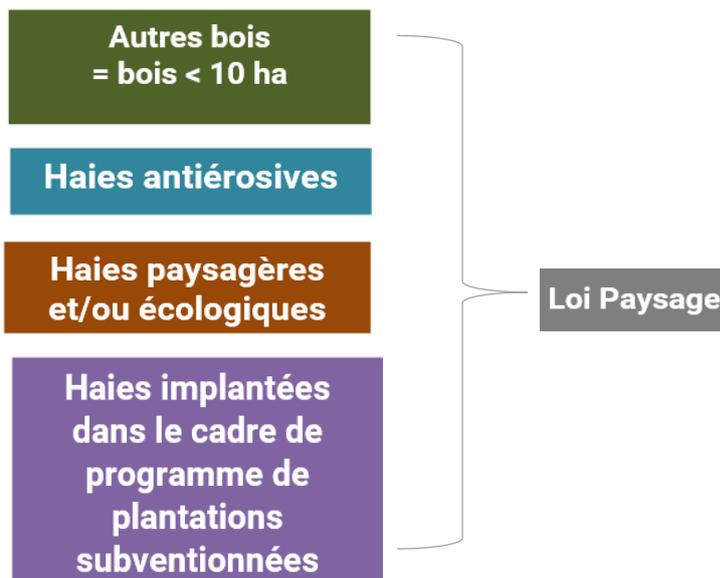


Les opérations concernant l'entretien courant, visant à une gestion durable de ces éléments paysagers ou talus protégés (élagage des branches basses, recépage, débroussaillage ...) sont autorisées sans déclaration préalable. En cela des préconisations seront prises pour intervenir dans les périodes les plus adaptées, répondant aux cycles biologiques et végétatifs et présentant un moindre impact pour la faune et la flore environnante.



Sont concernés par ce classement :

- Les espaces boisés inférieurs à 10 ha présentant un intérêt paysager, patrimonial ou écologique, et quelle que soit la nature des essences qui les composent ;
- Les haies dites antiérosives pour leur rôle hydraulique quelle que soit la nature des essences qui les composent ;
- Toutes les haies issues de programmes de plantations subventionnés (Breizh Bocage par exemple)
- Les haies présentant un caractère paysager et/ou écologique et quelle que soit la nature des essences qui les composent :
 - Élément considéré comme remarquable (par sa rareté, ses dimensions, sa position, son âge ou encore sa force symbolique)
 - Haies aux abords de cours d'eau,
 - Haies en pourtour de lacs, étangs, plans d'eau, mares ou zones humides,
 - Haies formant un corridor écologique (continuité avec d'autres haies).



La destruction non autorisée d'une haie ou d'un massif boisés classé comme « Espace Boisé Classé" (EBC) ou comme élément paysager protégé "Loi Paysage", respectivement au titre de l'article L. 151-23 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, constitue une infraction passible de sanction prévues à l'article L. 480.4 du Code de l'Urbanisme. Afin d'éviter le déclenchement de poursuites pénales, toute intervention de gestion sur ces boisements classé doivent faire l'objet d'une attention particulière, fonction des différents textes règlementaires. Tout intervention illégale devra faire l'objet d'une régularisation, auprès de la mairie ou de la DDTM des Côtes d'Armor, et sera accompagnée des mesures compensatoires Adhoc, avec obligation de mises en œuvre." En cas de doute, le service Grand Cycle de l'Eau de Dinan Agglomération se tient disponible.



- **Les arbres remarquables** : les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés, tant que leur état physio sanitaire le permet.
- **Les zones humides** : Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif seront autorisés si les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide l'autorisent et dans les conditions fixées par le SAGE.

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

Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLUiH ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

- **Les marges de recul le long des cours d'eau** : Des marges de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ont été identifiées permettant la préservation et l'entretien des cours d'eau et des berges. Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique ;
- aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

- o aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



- **Les zones non aedificandi** : Les zones non aedificandi correspondent **aux zones inconstructibles**. Elles visent soit à préserver l'existant, soit à maintenir des espaces de respiration, soit à prévenir d'éventuelles risques et nuisances.

- **Les cônes de vue** : Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue ou espaces de covisibilité seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Les cônes de vue (inconstructibles) : Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Dans le but de préserver les paysages protégés et l'alternance des espaces bâtis, il **ne sera pas autorisé de nouvelles constructions** au sein des espaces concernés par ces cônes de vue.

- **Le bâti remarquable** : Les bâtis remarquables sont repérés au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**. Sur ces bâtis les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLUi ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le repérage des éléments de patrimoine bâti peut également s'appliquer aux parcs et/ou clôtures des éléments bâtis identifiés. Il s'agit notamment :

- o du respect des façades : les constructions, et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux...), de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- o du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- o des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments

d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

- **Le petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial** : Les éléments de petit patrimoine d'intérêt patrimonial, repérés au titre de **l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée de l'élément, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.
- **Les changements de destination vers la destination habitation** : Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de **l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme** est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La qualité architecturale du bâtiment changeant de destination doit être préservée.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).** Le Code Rural et règles de réciprocité s'appliquent également aux autorisations d'urbanisme.

L'identification des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination doit répondre aux critères suivants :

Critères d'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination vers la destination Habitation.

Critères excluant l'identification :

Bâti localisé en zone rouge du PPRI

Bâti localisé en zone urbaine ou village constructible (*changement de destination autorisé par défaut*)

Bâti localisé dans une zone soumise à un risque spécifique

Critères définis par Dinan Agglomération :

Emprise au sol minimale = 60m²

Distance maximale d'une autre construction = 50m

Caractère patrimonial de la bâtisse

Absence d'activités agricoles = Pas de changement de destinations dans les sièges en activité

Desserte en réseaux = Raccordement aux réseaux obligatoires

Desserte en réseaux = voie conditionnée pour l'usage

Critères indicatifs mais ne constituant pas des critères excluant

IMPORTANT : Il n'est pas présagé de l'avenir d'une exploitation. Les exploitations ayant cessé seront identifiées en tant que changements de destination potentiels dans les cadre des modifications opérées au fur et à mesure du PLUi.

- **Les linéaires de protection de l'habitat :** Les changements de destination vers les sous destinations artisanat et commerce de détail et service avec accueil de clientèle ne sont pas admis le long des linéaires repérés au règlement graphique.
- **Les interdictions de changement de destination pour les vocations restaurations et hébergements hôteliers et touristiques :** Les hôtels et restaurants repérés sur le règlement graphique du PLUi ne pourront pas changer de destination.
- **Servitudes de mixité sociale :** Au titre de l'article L 151-41 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de mixité sociale sont instaurés. Au sein de ces espaces un pourcentage minimal de logements sociaux est exigé.
- **Les alignements, lignes de référence :** Les alignements figurent sur la commune de Dinan-Léhon. Localisés au cœur de ville sur un bâti dense, ils permettent de repérer les axes sur lesquels seules les constructions à l'alignement des voies et emprises publiques sont admises.
- **Les lignes de référence du gabarit :** Les lignes de référence d'implantation du gabarit sont localisées sur la commune de Dinan-Léhon. Elles permettent de prendre en compte une orientation particulière pour certaines constructions et vise à identifier le sens de développement des constructions nouvelles à privilégier.

- **Les linéaires commerciaux :** Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détails, service avec accueil de clientèle et industrie* sont admises). Pour les équipements d'intérêt collectif repérés, le changement de destination n'est pas admis.



*** la destination industrie est possible sous réserve de :**

- *La qualité de l'insertion paysagère du bâtiment à vocation activité*
 - *La compatibilité avec la vocation principale de la zone (habitat) notamment en termes de flux générés*
 - *La modularité du bâti (possibilité de reconversion vers une autre activité industrielle).*
- **Les périmètres de centralité :** Les périmètres de centralité et zones identifiées en ZACOM sont repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Les périmètres de centralité sont les lieux privilégiés d'implantation du commerce et des activités de services avec accueil de clientèle. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation commerce de détail et de services avec accueil de clientèle sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations.

En dehors du périmètre de centralité (et hors ZACOM), les constructions liées aux vocations commerces de détail et services avec accueil de clientèle ne sont pas admises. Toutefois, la création de nouveaux commerces ou services avec accueil de clientèle via changement de destination d'un bâtiment est autorisée.

L'extension limitée des activités déjà implantées (30% de l'emprise au sol) est autorisée. La démolition/reconstruction d'un commerce existant ou d'un service avec accueil de clientèle est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale à laquelle peut s'ajouter une extension limitée.

- **Les emplacements réservés :** les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant **leur destination**. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont **bénéficiaires** (suivant les indications portées en annexe du règlement).
- **Les périmètres de gel :** Les périmètres de gel institués par l'article L 151-41 alinéa 5 correspondent à des secteurs au sein desquels seules les évolutions limitées de l'existant sont admises (30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi). **La constructibilité de ces espaces est gelée pour une durée maximale de 5 ans afin de permettre la maturation d'un projet d'aménagement global sur le périmètre concerné.**
- **Les cheminements doux à créer ou à conserver :** Les cheminements piétons ou cyclables à protéger ou dont la continuité doit être renforcée sont identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.



- **Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** : Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. **Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement**, excepté en zone Upro où seule l'OAP a valeur de règlement.
- **Les plans de prévention des risques inondations** : Les plans de prévention des risques sont des documents de rang supérieur, ainsi **leur règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme** :
 - Le secteur littoral est concerné par le périmètre de protection du risque inondation et submersion marine de Plancoët qui couvre le territoire de la commune ainsi que la ZA de St- Lormel.

L'ensemble des données relatives au PPRI et PPR est à retrouver dans les servitudes, en annexe du dossier de PLUi.

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

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

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

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

Le tracé de la zone de dissipation d'énergie, reporté sur les documents graphiques, est d'application stricte.

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

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

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

Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, sont interdits :

Les sous-sols et parkings souterrains ;
Les établissements sensibles (maison de retraite, crèche, caserne de pompiers...) ;
Les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.



Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, peuvent être autorisés :

- Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité ;
- Les projets infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site ;
- Les bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer ;
- Les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai ;
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. L'extension ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le premier niveau de plancher de l'extension se situe à la cote NMR + 0,20 m.

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

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

- **Les risques de mouvements de terrain :** Les risques de mouvements de terrain sont également présents sur le territoire, et notamment les risques dus au retrait/gonflement des sols argileux, et aux cavités souterraines (faiblement exposés). Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (**article 1792 du Code Civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation**), afin d'en limiter les conséquences.
- **Les vestiges archéologiques :** Le territoire comporte des Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) et zones de sensibilité archéologique. **Les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes:** les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les ZPPA sont identifiées au zonage au moyen d'une trame spécifique, divisée en 2 catégories de zones :

Les zones de classe 1 : Zones qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La constructibilité des terrains (sous conditions de cohérence avec le règlement du PLUi) peut être admise mais nécessite une consultation de la DRAC Bretagne au titre de l'archéologie préventive.

Les zones de classe 2 : Zones qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, nécessitent d'être préservées dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

Les coupures d'urbanisation : L'article L. 121-22 du Code de l'Urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

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

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

Les zones agricoles et naturelles localisées au sein des espaces proches du rivage admettent uniquement les extensions limitées (30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi) des bâtiments dont la vocation est admise au sein de la zone. Dans le cadre des habitations, la surface totale du bâtiment est limitée à 180m² (existant et extension) d'emprise au sol.

- **Bandes paysagères** : Ces éléments sont définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces bandes, représentées au document graphique, désignent des espaces végétalisés devant être maintenus dans le but de permettre les circulations piétonnes. Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine paysagé identifié sur le document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants, répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

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



V. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

1. VOIRIES ET ACCÈS



Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.



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

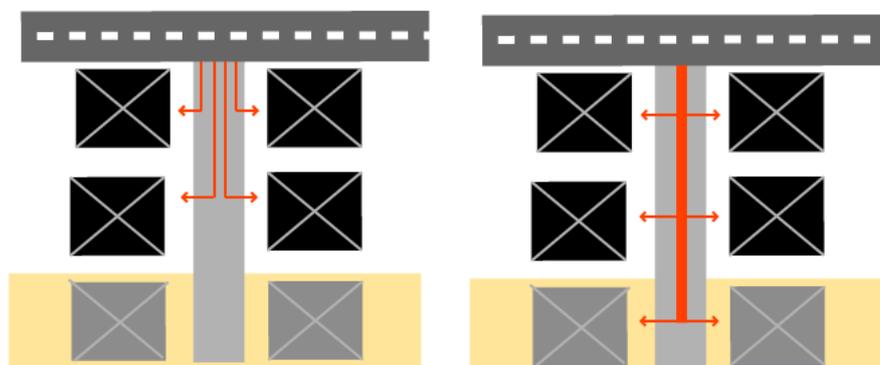


Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité en vue de garantir la sécurité du site. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

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

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logements desservis, vocation et configuration du site...). La largeur de la voie d'accès doit être suffisamment dimensionnée pour garantir la sécurité de la desserte du site.

Sauf impossibilité technique, les accès aux logements devront être mutualisés et les constructions en drapeaux évitées. Cette règle est applicable dès le troisième lot détaché.



Les voies en impasse peuvent, dans leur partie terminale, être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre

l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.). En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...) des dispositifs de retournement peuvent être imposés.



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



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



Marges de recul : Pour les opérations nouvellement créées dont l'accès se ferait sur les voies ci-après mentionnées, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent, notamment au regard du règlement de voirie en vigueur : **RN 176, RD 794, RD 766, RD 786, RD 107, RD 26, RD 78, RD 71, RD 793, RD 12, RD 39, RD2, RD 29, RD 795, RD 68, RD 57, RD 48, RD 25, RD 64, RD 54, RD 61, RD 166, RD 112.**



Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la Route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :

- à 100 mètres :

- **RD n° 766** (parties à 2X2 voies) – Route à Grande Circulation : Communes de BRUSVILLY, TREVRON, PLUMAUDAN, CAULNES ;

- à 75 mètres :

- **R.D. n° 2** : au Nord de la RN 176 : Communes de QUÉVERT, TADEN et PLESLIN-TRIGAVOU ;

- **R.D. n° 766** : Route classée à grande circulation -

Nord de la RN 176 Communes de PLESLIN-TRIGAVOU, LANGROLAY-SUR-RANCE, PLOUER-SUR-RANCE

Sud de la RN 176 Communes de QUÉVERT, TRÉLIVAN, BOBITAL, LE HINGLÉ, BRUSVILLY (pour la partie à 2 voies), TRÉVRON (pour la partie à 2 voies), PLUMAUDAN (pour la partie à 2 voies), CAULNES (pour la partie à 2 voies), LA CHAPELLE-BLANCHE, ST-JOUAN-DE-L'ISLE ;

- **R.D. n° 768** : Communes de LANDÉBIA, ST-POTAN, PLUDUNO, PLANCOET, ST-LORMEL, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 786** : Communes de FRÉHEL, PLÉBOULLE, MATIGNON, ST-CAST-LE-GUILDON, CRÉHEN ;

- **R.D. n° 794** : Communes de MATIGNON, ST-POTAN, PLUDUNO, ST-LORMEL, PLANCOET, CORSEUL, QUÉVERT, LANVALLAY, LES CHAMPS-GÉRAUX ;

- à 35 mètres pour les vocations habitations et 25 mètres pour les autres vocations :

-R.D. n° 2 : Communes de LANVALLAY, LES CHAMPS-GÉRAUX, ÉVRAN, ST-JUDOCE, PLOUASNE ;

-R.D. n° 13 : Communes de RUCA, PLÉBOULLE, MATIGNON, ST-CAST-LE-GUILDON ;

-R.D. n° 17 (à l'Ouest du carrefour avec la RD 794) : Communes de RUCA, ST-POTAN, PLUDUNO ;

-R.D. n° 29 (au Nord du carrefour avec la RD 795) ST-HÉLEN, LA VICOMTÉ-SUR-RANCE, PLEUDIHEN-SUR-RANCE ;

-R.D. n° 712 (tout le tracé) : Communes de LA CHAPELLE-BLANCHE, ST-JOUAN-DE-L'ISLE, CAULNES, BROONS ;

-R.D. n° 792 : Communes de PLANCOET, PLUDUNO, BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON,

-R.D. n° 793 : Communes de TRÉLIVAN, BOBITAL, BRUSVILY, PLUMAUDAN, YVIGNAC LA TOUR, BROONS, PLUMAUGAT ;

-R.D. n° 795 : Communes de LANVALLAY, ST HÉLEN, LA VICOMTE-SUR-RANCE, PLEUDIHEN-SUR-RANCE ;

- à 15 mètres :

-R.D. n° 2A : Communes de ÉVRAN, SAINT-JUDOCE.

-R.D. n° 12 : Communes de CALORGUEN, DINAN, LANGROLAY-SUR-RANCE, LÉHON, PLOUASNE, SAINT-CARNÉ, SAINT-JUVAT, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN, TRÉFUMEL, TRÉVRON, PLOUER-SUR-RANCE

-R.D. n° 12A : Commune de TADEN.

-R.D. n° 14 : Communes de MATIGNON, PLÉBOULLE

-R.D. n° 16 : Communes de PLEBOULLE, RUCA, ST-POTAN, LANDÉBIA, PLÉVEN, PLUDUNO.

-R.D. n° 17 (à l'Est de la RD 794) : Communes de ST-POTAN et PLUDUNO,

-R.D. n° 19 : Commune de ST-CAST-LE-GUILDON, ST-LORMEL, PLANCOET, CORSEUL, ST-MICHEL-DE-PLÉLAN, PLAN-LE-PETIT, LANGUÉDIAS, BROONS, MÉGRIT, PLUMAUGAT,

-R.D. n° 19A : Commune de CRÉHEN.

-R.D. n° 25 : Commune de PLOUASNE, BROONS, CAULNES, GUITTÉ,

-R.D. n° 26 : Communes de ST-JACUT-DE-LA-MER, LANGUENAN, CORSEUL, QUÉVERT, TADEN, SAINT-CARNÉ, BOBITAL, CALORGUEN, ÉVRAN, SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, LE QUIOU, PLOUASNE,

-R.D. n° 28 : Communes de PLÉVEN, PLUDUNO, PLANCOET, CRÉHEN, LANGUENAN, PLESLIN-TRIGAVOU. LANGROLAY-SUR-RANCE

-R.D. n° 28A : Commune de PLÉVEN.

-R.D. n° 29 : Communes de SAINT-HÉLEN (au Sud de la RD 795), ÉVRAN, LES CHAMPS-GÉRAUX.

-R.D. n° 29A : Commune de SAINT-HÉLEN.

-R.D. n° 34 : Communes de FREHEL, PLÉVENON

-R.D. n° 34A : Commune de PLÉVENON

-R.D. n° 39 : Communes de EVRAN, LE QUIOU, LES CHAMPS-GERAUX, PLOUASNE, SAINT-ANDRE-DES-EAUX, TRÉFUMEL CAULNES, GUENROC, PLUMAUDAN, SAINT MADEN, YVIGNAC LA TOUR.

-R.D. n° 43 : Commune de PLÉBOULLE.

-R.D. n° 44 : Communes de BOURSEUL, CORSEUL, LANGUENAN, PLÉLAN-LE-PETIT, ST-MAUDEZ, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, ST-MICHEL-DE-PLÉLAN.

-R.D. n° 46 : CAULNES, PLUMAUGAT, ST-JOUAN-DE-L'ISLE

-R.D. n° 48 : Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

-R.D. n° 52 : MÉGRIT, PLUMAUGAT,

-R.D. n° 55 : Communes de PLÉVEN, PLUDUNO.

-R.D. n° 57 : Commune de LA-VICOMTÉ-SUR-RANCE, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN.

-R.D. n° 57A : Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE.

-R.D. n° 57B : Commune de SAINT-SAMSON-SUR-RANCE.

-R.D. n° 60 : Communes de BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON.

-R.D. n° 61 : Communes de PLOUER SUR RANCE SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, TADEN, TRÉLIVAN, TREBÉDAN, VILDÉ-GUINGALAN, LANGUÉDIAS, BROONS

-R.D. n° 62 : Communes de ST-JACUT-DE-LA-MER, CRÉHEN, CORSEUL, LANGUENAN, ST-MAUDEZ, LA LANDEC, TRÉBÉDAN, YVIGNAC-LA-TOUR, CAULNES,.

-R.D. n° 62A : LA CHAPELLE BLANCHE



-R.D. n° 64 : Commune de SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, SAINT-JUVAT. PLUMAUDAN, YVIGNAC LA TOUR..

-R.D. n° 68 : Communes de LES CHAMPS-GÉRAUX, SAINT HÉLEN, LANVALLAY, QUÉVERT, CORSEUL, BOURSEUL, PLOREC-SUR-ARGUENON. PLÉVEN



-R.D. n° 71 : Communes de TRÉBÉDAN, BRUSVILY, TRÉVRON

-R.D. n° 78 : Communes de SAINT-CARNÉ, TRÉVRON, SAINT-JUVAT, CALORGUEN, SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX, SAINT-JUDOCE, ÉVRAN,



-R.D. n° 78A : Commune de BOBITAL.

-R.D. n° 89 : Commune de LANDÉBIA, PLÉVEN, PLOREC-SUR-ARGUENON, BOURSEUL, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, ST-MICHEL-DE-PLÉLAN. PLÉLAN LE PETIT, LANGUÉDIAS, YVIGNAC-LA-TOUR, PLUMAUDAN, GUENROC, GUITTÉ,



-R.D. n° 90 : PLUMAUDAN, SAINT-MADEN, GUENROC,



-R.D. n° 89E : Commune de ST-MÉLOIR-DES-BOIS

-R.D. n° 91 : Communes de BOURSEUL, CORSEUL, ST-MÉLOIR-DES-BOIS, PLÉLAN-LE-PETIT, ST-MAUDEZ,



-R.D. n° 92 : Communes de BOURSEUL, ST-MÉLOIR DES BOIS.

-R.D. n° 107 : Communes de AUCALEUC, QUÉVERT.

-R.D. n° 114 : Commune de ST-CAST-LE-GUILDON

-R.D. n° 117 : Communes de FRÉHEL, PLÉVENON

-R.D. n° 117B : Commune de FRÉHEL

-R.D. n° 166 : Communes de DINAN, TADEN, SAINT-SAMSON-SUR-RANCE, PLOUER-SUR-RANCE, PLESLIN-TRIGAVOU..

-R.D. n° 366 : Communes de PLESLIN-TRIGAVOU. PLOUER-SUR-RANCE.

-R.D. n° 776 : Communes de PLÉLAN-LE-PETIT, LA LANDEC, VILDÉ-GUINGALAN, AUCALEUC (itinéraire de substitution à la RN 176), TRÉLIVAN, QUÉVERT

-R.D. n° 795 : Communes de LANVALLAY (du carrefour avec la RD 794 vers Dinan), DINAN, LÉHON, QUÉVERT.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul, à condition qu'elles ne conduisent pas à une nouvelle réduction de la marge de recul existante.

De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier loi Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les secteurs bénéficiant d'une dérogation à la loi Barnier sont annexés au PLUiH, ces secteurs sont :

- **ZA des Gantelets à Caulnes**
- **ZA la Millière à Pluduno**
- **ZAC de Bel Air à Quévert/Aucaleuc**
- **Secteur Poulichot à Quévert**
- **ZAC de la Costardais à Pleudihen/rance**
- **ZA Linache à Trélivet**
- **Secteur de l'aérodrome à Trélivet**
- **ZAC des Alleux à Taden**
- **ZA de Vaucouleurs à Vildé-Guingalan**
- **ZA de Bellevue à Créhen**



Restrictions d'accès : Sauf accords avec les services gestionnaires de voirie, les accès nouveaux sur les RD citées précédemment sont interdits.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leur position, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation, et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Lorsqu'ils sont admis, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques. À ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

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

2. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de la réalisation des phases de l'opération.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations, s'il réalise ou acquiert à moins de 300 mètres de l'opération dans un endroit désigné ou agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.



Les obligations définies peuvent également être considérées comme satisfaites, si les conditions prévues à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme sont remplies (obtention d'une concession dans un parc public de stationnement, acquisition de places).



Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de logements existants, réhabilitation ou de changement de destination. Un nombre de place pourra néanmoins être imposé au regard du projet.



Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure **fournie par le pétitionnaire** sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.



Les dispositions énoncées ci-dessous ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement. Dans le cas de parcelles de moins de 200 m ² , une seule place de stationnement par logement sera demandée. <i>En cas d'impossibilité technique justifiée rendant irréalisable la création des places demandées, une dérogation pourra être accordée pour la réalisation d'une seule place de stationnement par logement créé.</i> Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m ² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m ² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m ² . De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessibles facilement de tout point du bâtiment.
		1 place de stationnement par logement de fonction



		Les stationnements des logements sociaux sont règlementés par les articles L 151-34, L 151-35 et L 151-36 du Code de l'Urbanisme.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, le nombre maximal de stationnement est défini par l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements. <p>Concernant les stationnements deux roues : Pour les nouvelles constructions, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.</p> <p>De plus, ces locaux doivent être couverts et éclairés, comporter un système de fermeture sécurisé, comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou la roue et être accessibles facilement en tout point du bâtiment.</p>
	Entrepôt	
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations	



	publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, est interdit, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Cependant, des caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, « dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ».

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX



Eaux usées : Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.



Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées si la parcelle est desservie par le réseau collectif. Dans le cadre d'un rejet industriel ou assimilé, une demande spécifique d'autorisation de rejet devra être effectuée.



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



Dans les zones classées en Assainissement Non Collectif (ANC), une construction, un changement de destination, une extension, ou une installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au projet après étude de filière et validation du dossier par le SPANC.

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

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

La gestion des eaux pluviales devra prioriser l'infiltration à la parcelle avant la connexion au réseau d'eau de collecte des eaux pluviales.

Qu'un réseau de collecte des eaux pluviales existe ou non sur le domaine public, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain seront à prioriser afin de limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales et pour assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales ne pouvant être gérées sur la parcelle doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.



Lorsque les communes sont couvertes par des Schéma D'Aménagement Pluviaux (SDAP), ces derniers restent les documents de référence en termes de gestion des eaux pluviales (*Eléments cités au sein des annexes sanitaires*).



En zone à urbaniser, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales devront favoriser des méthodes alternatives, un aménagement paysager qualitatif et une conception ludique (espace d'agrément, aire de jeux...).



Eau potable : Tout projet amenant à la création d'un nouveau logement, par construction, changement de destination, extension, doit se raccorder au réseau d'eau potable existant.



Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) : Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.



En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

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

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

4. DISPOSITIONS ENERGETIQUES

Conception énergétique : La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30 mètre. Ces dernières sont permises sous réserve :

- D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- Du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.



5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER



Artificialisation des sols : Les espaces verts doivent représenter :

- En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, UCsc, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, Nhnne : **30% de la surface de l'unité foncière.**



La surface des espaces verts pourra être **diminuée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière)**, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisée, etc...) sont mis en place sur l'unité foncière.



L'emprise au sol maximale par type de zone est la suivante :

- En zones UA et UAp : **70% de l'unité foncière.**
- En zones UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, UCsc, 1AUh1, 1AUh2 et 1AUhp, Nhnne : **50% de l'unité foncière.**
- En zones Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, Uyc, 1AUy1, 1AUy2 et 1AUyc : **80% de l'unité foncière.**

L'emprise au sol maximale pourra être **majorée de 10% (au regard de la surface totale de l'unité foncière)**, si des aménagements permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention d'eau, puisard, etc...) sont mis en place.

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment en cas :

- de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- D'unité foncière inférieure à 200 m² non issue d'une division.

Gestion des déchets : Dans le cadre de logements collectifs, un espace lié à la collecte sélective des déchets sera aménagé.

Plantations : En vertu de l'article R. 151-43 du Code de l'Urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et afin de limiter la production de déchets verts, les végétaux suivants : cyprès (*Cupressus* spp.), laurier palme (*Prunus laurocerasus*), thuya (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

VI. LE LEXIQUE DU RÈGLEMENT

A



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle n'est pas accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Les abris de jardin sont compris comme des annexes. Les garages et carports, font l'objet dans le cadre du présent règlement de dispositions d'implantation particulières par rapport aux voies et emprises publiques.



Abris (pour animaux) : Construction légère destinée à la protection des animaux. Le règlement de ces zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

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

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si plus de 3/4 des façades et pignons déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CDPENAF : Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers.

CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

E

Egout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment (*Voir schéma de définition des hauteurs*).



Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.



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



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



Espaces verts : Ensemble d'espaces non imperméabilisés et accueillant de la végétation à l'échelle de l'unité foncière. Comprends les toitures végétalisées.

F

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

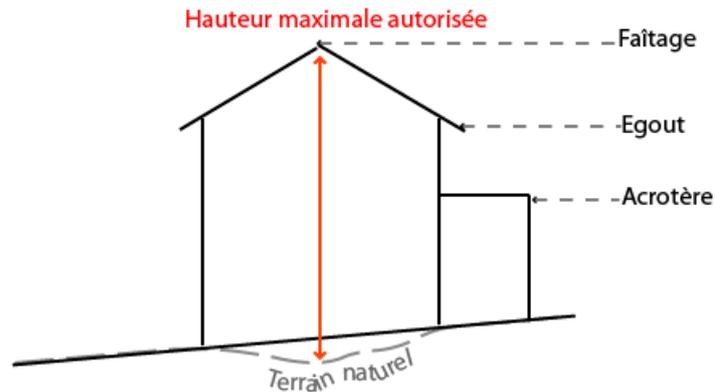
Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Impossibilité technique : Cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue ...

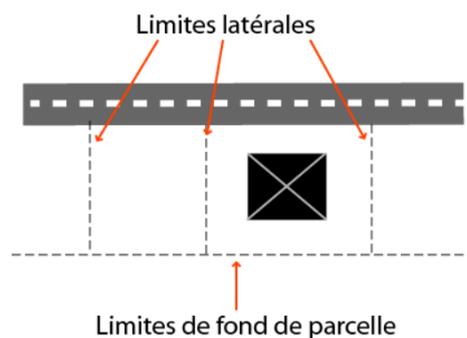
HLL : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

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

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

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière et limité à 60 m² d'emprise au sol. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.



M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite. Les marges de recul du réseau routier sont mesurées à partir de l'axe de la voie.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Une opération d'aménagement d'ensemble se caractérise par la réalisation d'un Permis d'Aménager (PA) ou une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres à l'opération d'aménagement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

P

Pignon : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation.

PPRM : Plan de Prévention des Risques Maritimes.

R

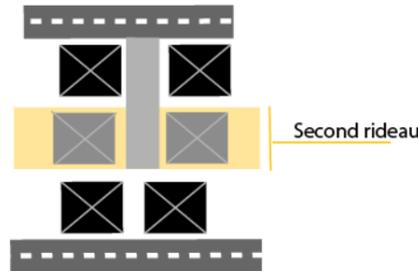
Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ruine : Une ruine n'est pas une construction existante (voir définition de construction existante).

RML : Résidences Mobiles de Loisirs (mobil home). Les RML sont des résidences saisonnières ou permanentes qui doivent restées mobiles. Leur mobilité ne doit pas être entravée par des installations fixes.

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



STECAL : Les Stecal sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

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

T

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

U

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

V

Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.

VII. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT

1. L'ORGANISATION DU REGLEMENT



Dinan Agglomération a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.



Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».



Chapitre I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chapitre III° Équipements et Réseaux

ARTICLE 11 - VOIRIE ET ACCES

ARTICLE 12 - RESEAUX

Se référer au TITRE I « Règles générales » si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

2. LES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La modernisation des PLU(i) a également introduit une évolution des destinations définies par le Code de l'Urbanisme (cf : documentation en annexe). On dénombre aujourd'hui 5 destinations et 20 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le présent règlement reprend ces éléments de cadrage dans l'écriture de ces articles.



Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Exploitation agricole <input type="checkbox"/> Exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation	<input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Hébergement
------------	---

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma



La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.

Équipements 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
- Équipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.



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



La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.



La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.



La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.



La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres secteurs tertiaire	activités secondaire ou	des ou	<input type="checkbox"/> Industrie
			<input type="checkbox"/> Entrepôt
			<input type="checkbox"/> Bureau
			<input type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



Dans le cadre du règlement du PLUi de Dinan agglomération, une catégorie « **autres usages et affectations du sol** » a été ajoutée pour répondre aux cas spécifiques. Cet élément ne répond pas aux destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme et vise à encadrer des activités précises.

La mise en place de ces dispositions est en lien avec les articles R. 151-30 et R. 151-33 qui permettent d'interdire au sein des zones « **Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités** », soit pour des raisons de sécurité ou salubrité, soit simplement en les prévoyant dans le projet d'aménagement et de développement durable et permettent de réglementer « en fonction des situations locales... les types d'activités que le PLUi définit. »

Ces autres usages et occupations du sol regroupent notamment les activités liées aux carrières, aux centres équestres, à la présence de cales de mises à l'eau, aux habitations légères de loisirs... Ces activités ayant vocation à être admises dans des espaces bien spécifiques.

**PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL**

6

**Dispositions
applicables
aux zones agricoles**

Dispositions applicables aux zones agricoles



Art R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
A	Zone agricole générale	La zone A est liée à l'activité agricole. Sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.
Aa	Zone agricole inconstructible	La zone Aa correspond à une zone agricole inconstructible. Cette dernière est préservée dans le but de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.
Ay	Zone agricole liée aux activités isolées	La zone Ay correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant de fixer des droits à bâtir spécifiques pour d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire implantées en zone agricole.
Ace	Zone agricole liée à une activité de centre-équestre	Zone agricole liée à une activité de centre hippique. Le règlement de la zone autorise les constructions et aménagements liés à ces activités.

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions



Dans l'ensemble des zones :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Ils doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires à des équipements et/ou services publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Pour les zones indicées « pc » les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Les zones non reprises dans le tableau des destinations/sous-destinations sont les zones n'admettant qu'une vocation. Cette dernière est énoncée ci-dessous.

En zone Ay :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination et aménagements en relation avec les activités ciblées dans le cadre de la mise en place du STECAL à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.



Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 180 m² d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement.**

En zone Ace :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, seuls sont admis, les constructions, les changements de destination, extensions et aménagements en relation avec les activités de centres équestres à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Les logements de fonction sont limités à 80 m² de surface de plancher.

En zone Aa :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des zones, aucune construction nouvelle n'est admise.

Tableau des destinations et sous destinations admises :

La définition des destinations et sous destinations évoquées est à retrouver dans les dispositions générales du règlement et de manière détaillée en annexe du règlement du PLUi.



Occupation du sol interdite	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
-----------------------------	---	--------------------------	---	--	----



En zones Agricoles:

A

HABITATION

Logement

V*

En zone A, règles applicables aux tiers :

- La construction de nouveaux logements est interdite.
- Pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est inférieure à 180m², à la date d'approbation du PLUiH, l'extension mesurée de ces constructions est autorisée dans les limites suivantes. L'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi, plus 20 m² supplémentaires dans une limite totale après extension de 200 m² d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.
- Pour les constructions existantes à sous-destination de logement dont l'emprise au sol est supérieure à 180m², à la date d'approbation du PLUiH, l'extension mesurée de ces constructions est autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol et **sans aboutir à la création d'un nouveau logement**.
- La construction d'annexes au logement est autorisée, y compris lorsque la construction principale de l'unité foncière est située en zone urbaine, et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol (hors piscines non couvertes) à la date d'approbation du PLUi. Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale et ne doivent pas aboutir à la création d'un nouveau logement. Les annexes ne doivent pas remettre en cause la qualité paysagère du site et l'activité agricole.
- Les piscines non couvertes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles et de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site. Elles ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et doivent être implantées à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la sous-destination logement sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les évolutions des habitations de tiers existantes ainsi que les changements de destination ne sont admis que dans la mesure où ces évolutions ne concourent pas à la réduction de périmètres de réciprocité définie au regard du Code Rural.



En zone A, règles applicables dans le cadre de l'activité agricole :

- **Les nouveaux logements pour** les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sont autorisés, par construction nouvelle et changement de destination, dans les conditions suivantes :
 - Être limité à un logement par exploitant, dans la limite de 2 logements par exploitation, sous réserve que le second logement soit réalisé en priorité par réhabilitation/rénovation ou changement de destination de bâtiments existants ;
 - Dans le cas de constructions, ces dernières sont limitées à 180m² d'emprise au sol et doivent être implantées dans le périmètre constitué par les bâtiments d'exploitation existants, ou à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation ou en continuité de l'ensemble bâti existant le plus proche de l'exploitation.

- **Les changements des destinations, extensions et annexes** pour la création d'activité de diversification liée à l'hébergement sont autorisés. Toutefois cette dernière doit respecter les critères cumulatifs suivants :
 - se faire via changement de destination de bâti(s) existant(s);
 - que le bâti existant présente une qualité architecturale ;
 - être exercée par un exploitant agricole et sur le site d'exploitation ;
 - rester accessoire à l'activité agricole.

Pour les tiers et dans le cadre de l'activité agricole, les évolutions des bâtiments existants ainsi que les changements de destination ne sont admises que dans la mesure où ces évolutions respectent l'architecture traditionnelle du bâti ancien environnant (aspect des façades, toitures, rythmes des ouvertures, etc...).

Hébergement	X
-------------	---



		A
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>		
En zone A, règles applicables dans le cadre de l'activité agricole :		
<ul style="list-style-type: none"> les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont admises, dès lors que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. 		
	Camping et hôtellerie de plein-air	V*
<u>Conditions :</u>		
En zone A, règles applicables dans le cadre de l'activité agricole :		
<ul style="list-style-type: none"> La pratique du camping à la ferme soumise à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme est autorisée à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité d'hébergement devra rester accessoire à l'activité agricole. 		
	Cinéma	X



		A
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
Salles d'art et de spectacles		X
Equipements sportifs		X
Autres équipements recevant du public		V

		A
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Industrie	X
	Entrepôt	V*
<u>Conditions :</u>		
En zone A :		
<ul style="list-style-type: none"> Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées sont autorisées. 		

		A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	V

En lien avec les articles R 151-30 et R151-33 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous condition ou interdits, les autres usages et affectations du sol suivants :



		A
AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL		
	Habitations légères de loisirs (HLL)	X
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone. 		
	Les abris pour animaux	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zone A, dispositions applicables aux tiers:</p> <ul style="list-style-type: none"> Les abris pour animaux sont admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ; qu'ils soient réalisés sans dalle au sol ; qu'ils occupent une emprise au sol maximale par unité foncière de 20 m² ; qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction. 		
	Dispositifs de production d'énergies renouvelables	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p>En zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les usines de méthanisation sont autorisées sous réserve, conformément au Code de l'Urbanisme, : <ul style="list-style-type: none"> que l'unité de méthanisation soit assimilée à un équipement d'intérêt collectif (en cas d'énergie destinée à la vente) d'être nécessaire à l'activité agricole (en cas d'autoconsommation) Les dispositifs personnels de production d'énergie renouvelable tels que les trackers solaires ne sont autorisés que s'ils sont voués à l'autoconsommation des exploitations agricoles. 		

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Néant



CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Règle générale :

Les dispositions relatives aux implantations le long des voies départementales sont à retrouver au sein des dispositions générales dans le volet « voirie et accès ».

En zones A, Ace et Ay :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques** ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garages et carports) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dispositions particulières :

Peuvent également être implantés dans les marges de recul à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositif d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux emprises publiques et voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Règle générale :



Pour les annexes, garages et carports aux habitations en zone A :

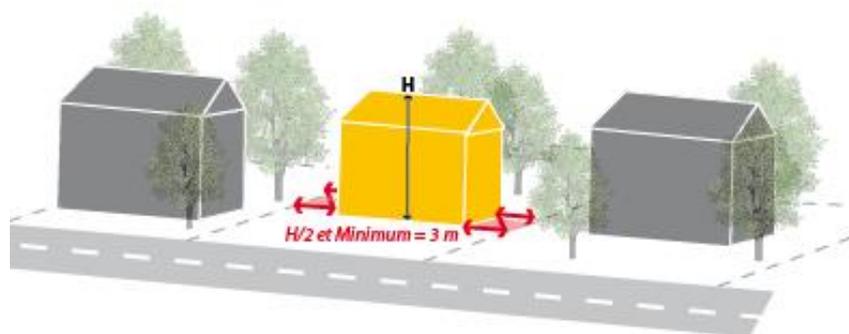
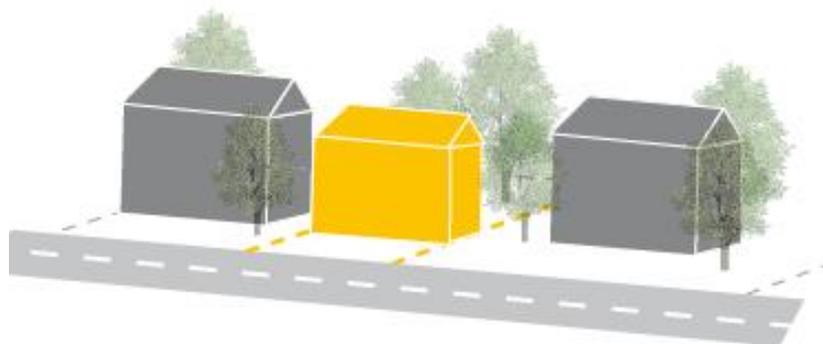


Les annexes, les garages et carports aux habitations doivent être implantés à maximum 25 mètres de la maison principale d'habitation.



En zones A, Ace et Ay, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s),
- Soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans jamais être inférieur à 3 mètres.



L'insertion des nouveaux bâtis devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être

demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.



Dispositions particulières :



Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :



- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait sauf réduction du recul définie à la règle générale, ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article 6 : Hauteurs maximales des constructions

Règle générale :

En zone A :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles **n'est pas réglementée**. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) ne peut **excéder 6 mètres à l'égout** du toit ou à l'acrotère et **9 mètres au faîtage**.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est limitée à **4.5 mètres au faîtage**.

En zone Ay :

Pour les bâtiments à vocation d'activités :

- La hauteur des constructions est limitée à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, cheminées et installations techniques exclues.

Le volume des constructions devra **s'intégrer en cohérence avec le volume des constructions voisines préexistantes**.

La hauteur devra être définie au regard de l'environnement pour veiller à la bonne intégration du bâtiment.

Pour les bâtiments à vocation habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) ne peut **excéder 6 mètres à l'égout** du toit ou à l'acrotère et **9 mètres au faîtage**.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est limitée à **4.5 mètres au faîtage**.

En zone Ace :

- La hauteur maximale des extensions et constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à **9 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) ne peut **excéder 6 mètres à l'égout** du toit ou à l'acrotère et **9 mètres au faîtage**.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est limitée à **4.5 mètres au faîtage**.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme sont opposables à tout projet : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec **le caractère architectural originel de la construction**, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

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.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit.

Toitures :

En zone A, Ay et Ace :

Pour les bâtiments d'habitations :

Les toitures devront être à deux versants de pente similaire à celle des bâtiments environnants.

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les couvertures à double pente des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoise naturelle ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires.

Sont interdites, pour les volumes principaux et secondaires, les toitures d'aspect tôle.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une

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 panneaux à énergie solaire doivent être intégrés au plan de la toiture. Ils doivent être de teinte uniforme et patinée sur l'ensemble de leur surface. Leur ton doit être similaire à la couverture du bâtiment. Ils seront implantés de manière privilégiée sur les bâtiments annexes.



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



Les toitures des annexes devront être composées :



- Soit de toiture à deux pans,
- Soit de toiture monopente,
- Soit de toit plat.



Aucune règle d'inclinaison n'est définie pour ces pans de toiture



En zone A :

Pour les bâtiments agricoles :

Les bâtiments destinés à l'activité agricole seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

En zone Ay :

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

En zones Ace :

Les bâtiments liés aux activités équestres, y compris les bâtiments agricoles, et leur extension : ils seront implantés en s'intégrant avec l'environnement existant et notamment à la végétation existante. L'aspect des matériaux employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Façades :En zones A, Ay, Ace :**Pour les bâtiments d'habitations :**

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



Les enduits devront revêtir des teintes similaires aux matériaux locaux (sable, pierre..). **Le blanc pur est interdit.**



Les bardages et constructions bois sont autorisés. Ils doivent conserver la teinte du bois brut ou recevoir une finition lasure reprenant la teinte des bois locaux.



L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts 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.

En cas d'extension et/ ou de réhabilitation, celles-ci devront :

- soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs,
- soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

En zone A :**Pour les bâtiments agricoles :**

Les bâtiments doivent s'adapter à la **topographie des lieux** et au terrain naturel.

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

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

En zones Ay et Ace :

Pour les bâtiments à vocation activité :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront s'intégrer dans le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.



Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



L'utilisation de tôles brillantes et de matériaux de fortune est interdite.



Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.



Clôtures :

En zones A, Ace et Ay :

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs, murets de pierres, grilles anciennes, devront être conservées, remises en état ou restaurées.

L'édification de clôtures peut être autorisée dans la marge de recul le long des routes départementales sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux conditions de sécurité. Dans tous les cas, l'avis du gestionnaire de la voirie doit être sollicité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les cyprès (*Cupressus* spp.), lauriers palmes (*Prunus laurocerasus*), thuyas (*Thuja* spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.

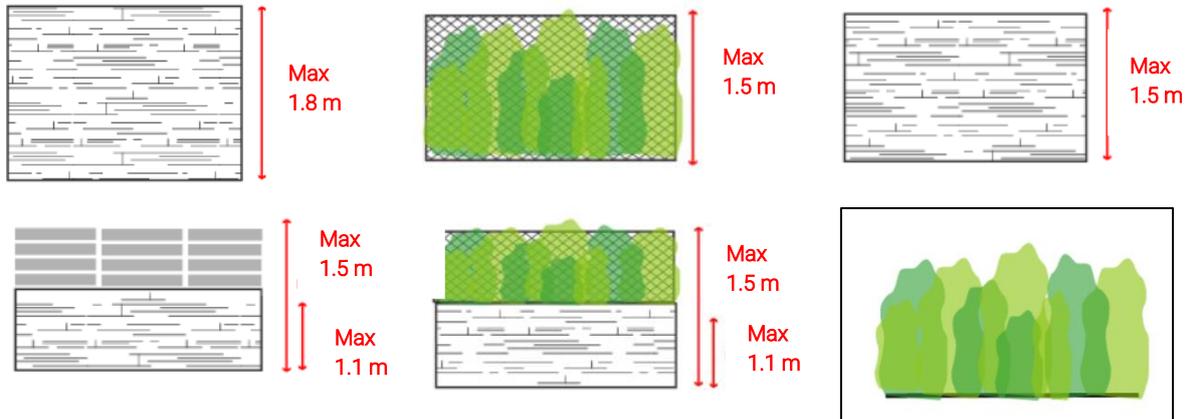
Sont interdits dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune, les plaques de béton, les panneaux préfabriqués en béton.

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

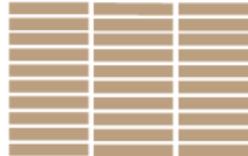
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.5 mètre ;

- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.1 mètre, surmonté :
 - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
 - soit d'un dispositif à claire voie,

L'ensemble ne dépassant pas 1.5 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

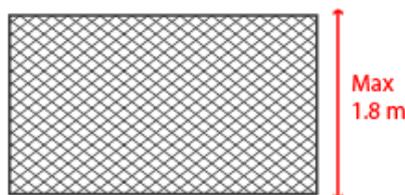


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée 1.80 m, exceptés les murs enduits limités à 1.50 mètre.

En limites séparatives pourront également être admis les grillages simples d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.



Dans les zones repérées au document graphique comme soumises au risque inondation :

- Les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux.

Article 8 : Emprise au sol

En zone A :



L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de **180 m² après extension**, à la date d'approbation du PLUiH.



L'emprise au sol totale des annexes est limitée à **50 m²** par unité foncière, à la date d'approbation du PLUiH.



En zone Ay :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à **70%** de l'unité foncière.



En zone Ace :



L'emprise au sol des bâtiments est limitée à **50%** de l'unité foncière.

Article 9 : Espaces libres et plantations

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

Les bâtiments agricoles devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement – page 24 et suivantes

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 11 - Voirie et accès

Se référer aux dispositions générales du règlement – page 19

Article 12 - Réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement - – page 28

