

# 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



<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>Dispositions générales du règlement du PLUi</b> .....	<b>5</b>
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
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes</b> .....	<b>44</b>
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
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines spécifiques</b> .....	<b>81</b>
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
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	<b>98</b>
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	100
CHAPITRE II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	109
CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	123
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long terme</b> .....	<b>126</b>
CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	127
CHAPITRE II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	128
CHAPITRE III: EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	135
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	<b>138</b>

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....139

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

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

**Dispositions applicables aux zones agricoles spécifiques aux communes littorales .....159**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....160

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 littorales .....206**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....208

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 :

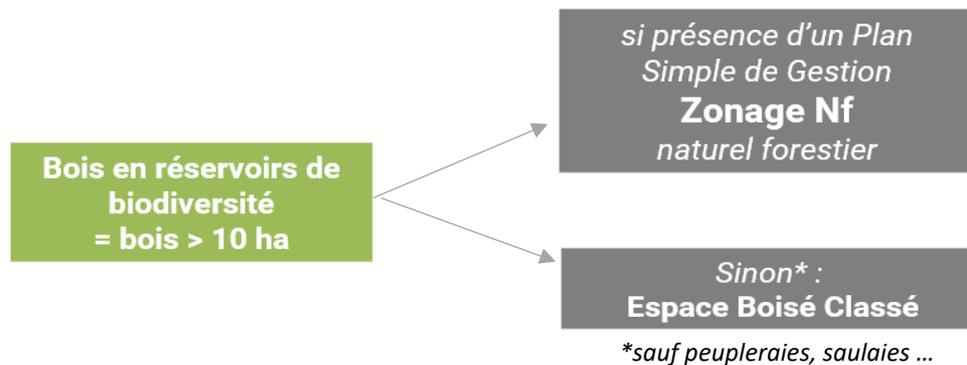
- Les espaces boisés supérieurs à 10 ha, constituant des réservoirs de biodiversité au sein des communes non littorales\*



\* 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.

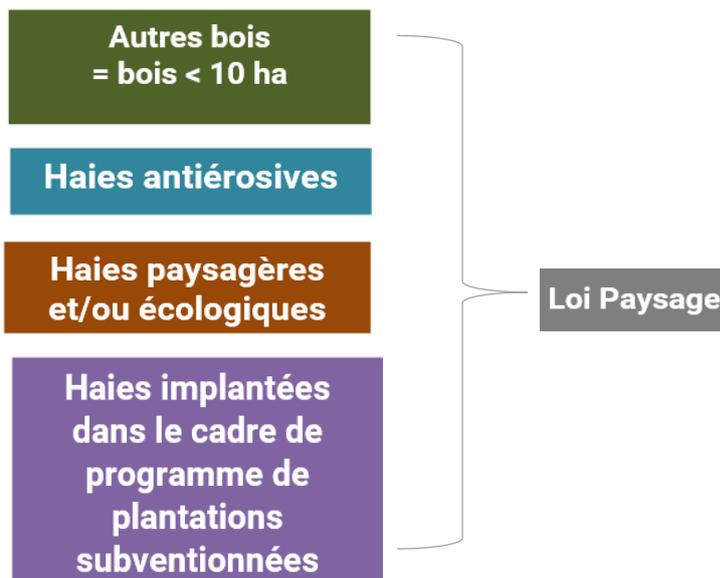


Les opérations concernant l'entretien courant, visant à une gestion durable de ces éléments paysagers ou talus protégés (élagage des branches basses, recépage, débroussaillage ...) sont autorisées sans déclaration préalable. En cela des préconisations seront prises pour intervenir dans les périodes les 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 = 60m<sup>2</sup>

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 180m<sup>2</sup> (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.

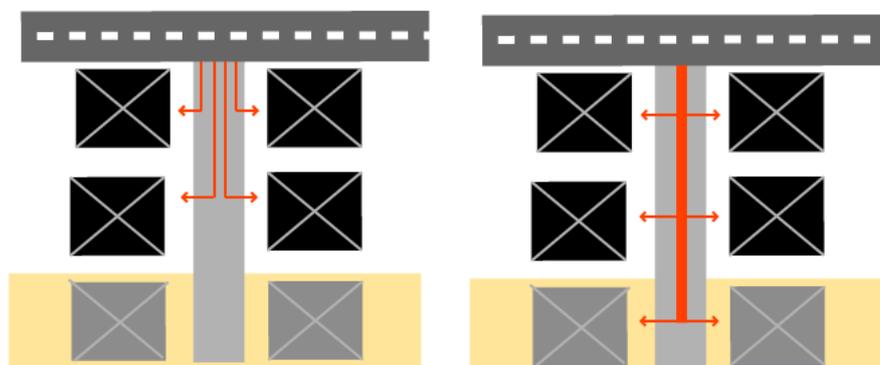


Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité en vue de garantir la sécurité du site. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

**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 <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m <sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m <sup>2</sup> .  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"> <li>• les besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>• la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;</li> <li>• les possibilités de mutualisation de stationnements.</li> </ul> <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 m<sup>2</sup> 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.

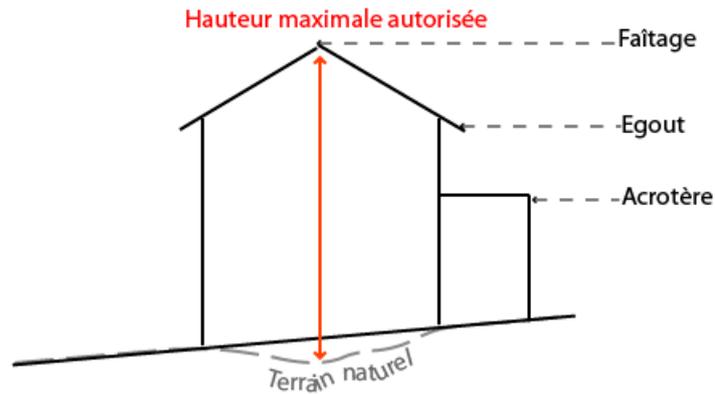
**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## 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 ...

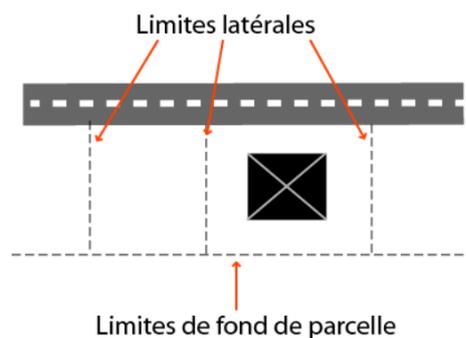
**HLL** : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

**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 m<sup>2</sup> 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

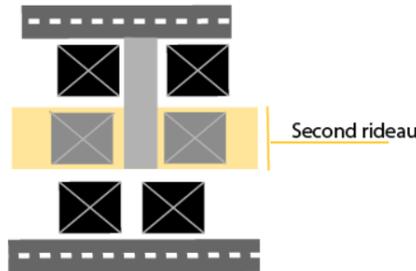
**Retrait** : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

**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**

**2**

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines mixtes**

# Dispositions applicables aux zones urbaines mixtes



**Art R151-18 du Code de l'Urbanisme** : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

ZONES ET SOUS-SECTEURS	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UA	Zone urbaine centrale	La zone UA correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Cette zone est à vocation mixte. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.
UAp	Zone urbaine centrale à valeur patrimoniale	Les zones UAp correspondent aux tissus urbains denses ayant une valeur patrimoniale. Ces secteurs sont soumis à des règles d'aspect spécifiques visant à maintenir leurs spécificités et caractéristiques patrimoniales.
UB	Zone urbaine de faubourgs	La zone UB correspond aux tissus de faubourgs, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites. Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétéroclite et vise à une densification de ce dernier.
UBd1 UBd2, UBd3	Zones urbaines de Dinan	Les différentes zones UBd de Dinan ne se distinguent pas par les destinations admises mais par les règles de hauteurs et gabarits spécifiques à chaque zone.

UBdc	Zone urbaine de Dinan liée à la présence de collectifs	Cette zone est caractérisée par la présence de grands ensembles collectifs. Les règles applicables à cette zone visent à prendre en compte cette particularité.
UCa	Zone urbaine pavillonnaire	La zone UCa est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Les règles d'implantation applicables à cette zone visent à permettre la densification.
UCb	Zone urbaine pavillonnaire	La zone UCb est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
UCsd	Zone urbaine pavillonnaire de Sables d'Or les pins	La zone UCsd correspond au quartier de Sables d'Or les Pins. Cette zone urbaine spécifique a vocation à préserver les caractéristiques du site, de vastes parcelles boisées, une implantation des constructions en retrait des voies et limites, et une emprise au sol maîtrisée.
UCsc	Zone urbaine de Saint-Cast le Guildo en front de mer	La zone UCsc correspond à une zone urbaine localisée sur le front de mer à proximité de la plage au centre de Saint Cast le Guildo. Sur cet espace, les règles d'urbanisation visent à préserver le tissu urbain existant en tenant compte de la proximité du littoral.
UZ	Zone urbaine concernée par une procédure de ZAC	La zone UZ correspond à la ZAC localisée sur le quartier de l'Europe, à Dinan
Upro	Zone urbaine concernée par la présence d'une OAP valant règlement	La zone Upro est relative aux zones dans lesquelles sont appliquées des OAP valant règlement. Les sites concernés sont : le Bois Butte localisé à Quévert, le port à Saint-Cast-le-Guildo et le site de la Génetais à Taden. Sur cet espace, le règlement fait référence pour tous les articles autres que les destinations et sous destinations admises, aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur le site.

## 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



De manière générale, sont interdits les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans le tableau ci-dessous.

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.

**Pour les zones indicées « i »** les dispositions de constructibilité du PPRI (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

**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.

**Pour la zone indicée « sj »** les dispositions de constructibilité définie dans le « Livret de règlement spécifique – UAp(sj) » s'appliquent sur les rangées identifiées dans le cœur historique de St Jacut de la Mer.

#### 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 U mixtes :



UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

HABITATION					
	Logement	V	V	V	V
	Hébergement	V	V	V	V



UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

## COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE

Artisanat et Commerce de détail

V\*

V\*

V\*

V\*

### Conditions :

#### Au sein des périmètres de centralité :

- Les nouvelles constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail ainsi que l'extension des constructions existantes et la création de cellules artisanales ou de commerce de détail par changement de destination sont autorisées.

#### En dehors des périmètres de centralité :

- La construction nouvelle à destination d'artisanat et commerce de détail n'est pas admise.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les changements de destinations de constructions existantes vers la vocation d'artisanat et commerce de détail sont admis sous la-condition cumulative suivante:
  - Demeurer compatible avec la vocation dominante de la zone (habitation) en matière de flux de véhicules ou toute autre nuisance.
- La démolition/reconstruction d'un commerce de proximité est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale à laquelle peut s'ajouter une extension limitée de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.



Restauration	V*	V*	V*	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>Au sein des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination de restaurants ainsi que l'extension des restaurants existants et la création de restaurants par changement de destination sont autorisées.</li> </ul> <p><b>En dehors des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux restaurants n'est pas admise.</li> <li>Les restaurants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la sous-destination de restaurant sont admis.</li> </ul>				
Commerce de gros	V*	V*	V*	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>Au sein des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination de commerce de gros ainsi que l'extension des constructions à sous-destination de commerce de gros existants et la création de commerce de gros par changement de destination sont autorisées.</li> </ul> <p><b>En dehors des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux commerces de gros n'est pas admise.</li> <li>Les commerces de gros peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation commerce de gros sont admis.</li> <li>La démolition/reconstruction d'un commerce de gros est autorisée sous condition de respecter l'emprise au sol initiale auquel peut s'ajouter une extension limitée de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.</li> </ul>				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	V*	V*
<p><u>Conditions :</u></p> <p><b>Au sein des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination de service avec accueil de clientèle ainsi que l'extension des constructions à sous-destination d'activités de services existantes et la création de service avec accueil de clientèle par changement de destination sont autorisées.</li> </ul> <p><b>En dehors des périmètres de centralité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouvelles activités de services avec accueil de clientèle n'est pas admise.</li> <li>Les activités de services avec accueil de clientèle peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'activités de service avec accueil de clientèle sont admis.</li> <li>La démolition/reconstruction 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 de 30% de l'emprise au sol existante avant démolition.</li> </ul>				



Hébergement hôtelier et touristique	V*	V*	V*	V*
<u>Conditions :</u>				
<b>Au sein des périmètres de centralité :</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à sous-destination hébergement hôtelier et touristique ainsi que l'extension des hébergements hôteliers et touristiques existants et la création de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques par changement de destination sont autorisées.</li> </ul>				
<b>En dehors des périmètres de centralité :</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques n'est pas admise.</li> <li>Les hébergements hôteliers et touristiques peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>Les changements de destination des constructions existantes vers la vocation d'hébergements hôteliers et touristiques sont admis.</li> </ul>				
Des dispositions spécifiques s'appliquent aux campings. Elles sont à retrouver dans « autres occupations et utilisations du sol ».				
Cinéma	V	V	V	V

UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

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



UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V*	V*	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions à vocation industrie ainsi que l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux locaux par changement de destination sont autorisées sous réserves :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, flux ...)</li> <li>de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager ...)</li> <li>de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment.</li> </ul> </li> </ul>				
Entrepôts	V*	V*	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls les entrepôts existants peuvent s'étendre dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>				
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V



UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	V*	V*	V*	X
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Seuls les bâtiments agricoles déjà implantés en zones urbaines mixtes pourront évoluer dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas générer de nuisances supplémentaires pour les habitations localisées à proximité.</li> </ul>				
Exploitation forestière	X	X	X	X

En lien avec les articles R 151-30 et R151-33 du code de l'urbanisme, sont autorisés sous condition ou interdites, les autres usages et affectations du sol suivantes :

UA	UB	UCa	UZ
UAp	UBd1	UCb	Upro
	UBd2	UCsd	
	UBd3	UCsc	
	UBdc		

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL				
Camping et Hôtellerie de plein-air	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X
Affouillements et Exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<u>Condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etre directement lié, soit aux travaux de constructions autorisées, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.</li> </ul>				
Carrières	X	X	X	X

Déchets de toute nature, Stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X
---	---	---	---	---



## Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle



### 3.1 Mixité fonctionnelle :



Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.



Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

## CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

#### Règle générale :

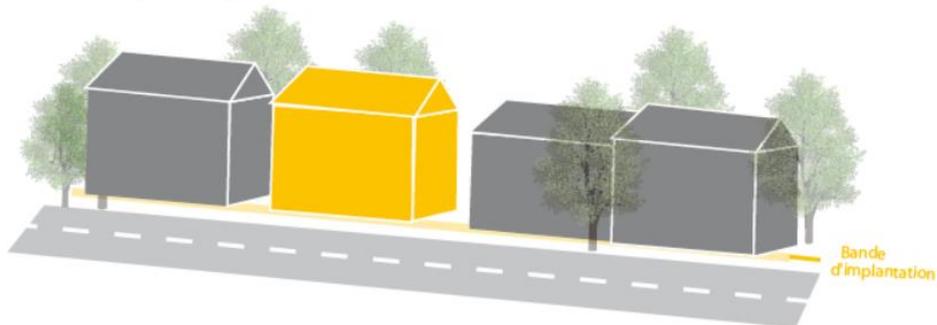
Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

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

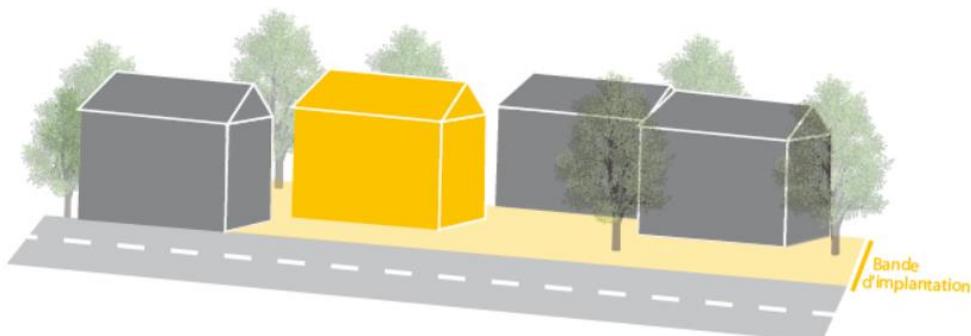
#### En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCa, UCb, UCsd, UCsc :

- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter **dans le prolongement des alignements des constructions existantes.**
  - Dans le cas d'un alignement régulier, les constructions devront s'implanter sur le même alignement que les constructions voisines.
  - Dans le cas d'un alignement irrégulier, les constructions devront s'implanter entre les lignes d'implantation des constructions voisines.

*Cas d'un alignement régulier :*



*Cas d'un alignement irrégulier :*



### En zone UZ :

- Une certaine souplesse d'implantation, en dehors des contraintes spécifiques développées ci-dessus prévaut dans la zone UZ, mais d'une manière générale l'objectif consiste, grâce à une densification future du tissu bâti, à refermer progressivement les îlots définis par la trame viaire en édifiant les nouvelles constructions parallèlement à ces voies.



### En zone Upro :

- Aucune règle n'est définie au règlement, l'OAP de la zone faisant office de règlement en elle-même.



### Dans l'ensemble des zones :

Des implantations en seconds rideaux pourront être admises si impossibilité technique (exemple : largeur de façade insuffisante) d'implantation en façade sur rue. Toutefois, dans ce cas de figure, dès lors que l'on a plus de deux constructions en second rideau, les accès devront être mutualisés (*notion explicitée au sein des dispositions générales*).



Le cas échéant, des implantations spécifiques pourront être imposées dans le but de permettre la division ultérieure du terrain et la densification des parcelles.

Les annexes (hors garages, carports) ne peuvent pas s'implanter entre la voie supportant l'accès et la façade de la construction principale, sauf en cas d'impossibilité résultant de la configuration de l'unité foncière.

### **Règles alternatives :**

Dans le cas de défaut d'alignement ou d'une impossibilité technique à satisfaire la règle générale, les nouvelles constructions devront être implantées de la manière suivante :

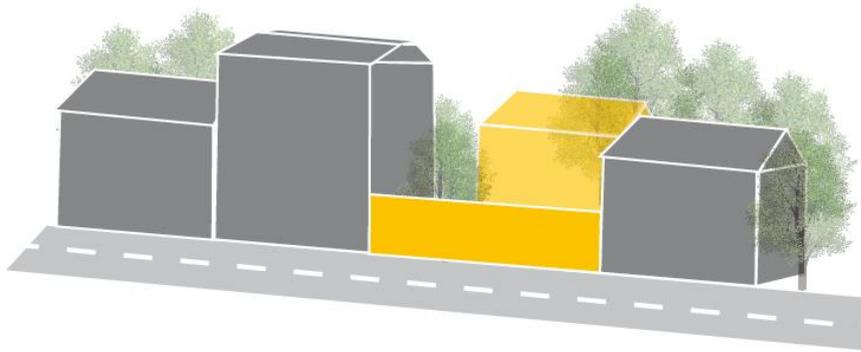
### En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UCsc :

- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter **à l'alignement** des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile



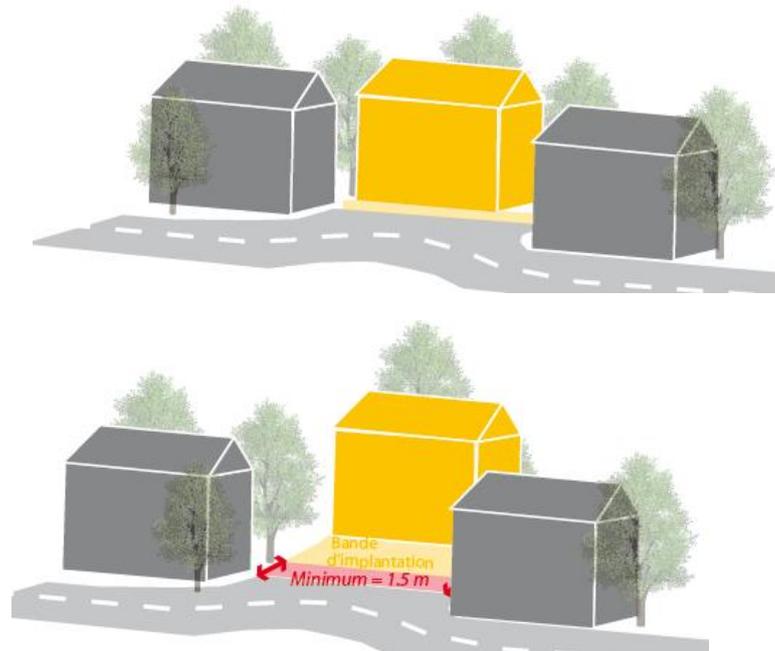
Dans le cas d'un contexte urbain dense et dans l'optique d'aménager des espaces de respiration urbaine, il sera possible de déroger au principe d'alignement sur emprises publiques et voies pour l'implantation des constructions nouvelles.

A condition que la continuité visuelle de l'alignement soit soulignée par la mise en place d'un mur d'aspect soigné.



#### En zone UCa :

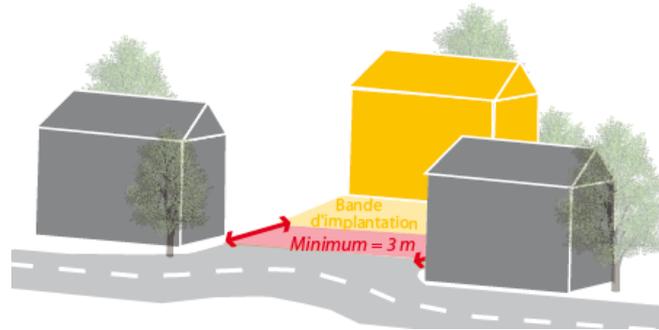
- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
  - Soit avec un retrait minimal de 1.5 mètre par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.



Un retrait maximum pourra être imposé pour ne pas rompre l'harmonie du tissu environnant.

En zone UCb :

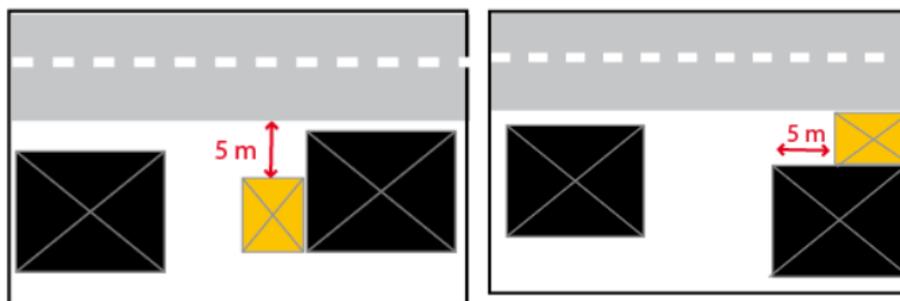
- Le volume principal de chaque construction doit s'implanter avec un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

En zone UCsd :

- Toute construction doit s'implanter avec un **retrait conforme aux bandes paysagères** représentées au règlement graphique.

**Dispositions particulières des garages et des carports :**En zones UA, UAp, UB, UBd1, UBd2, UBd3, UCa, UCb, UCsd, UCsc :

- Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages et carports:
  - les garages des habitations devront présenter un **espace libre de 5 mètres** devant la porte de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

- Les carports peuvent s'implanter librement sur une unité foncière. Cependant, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

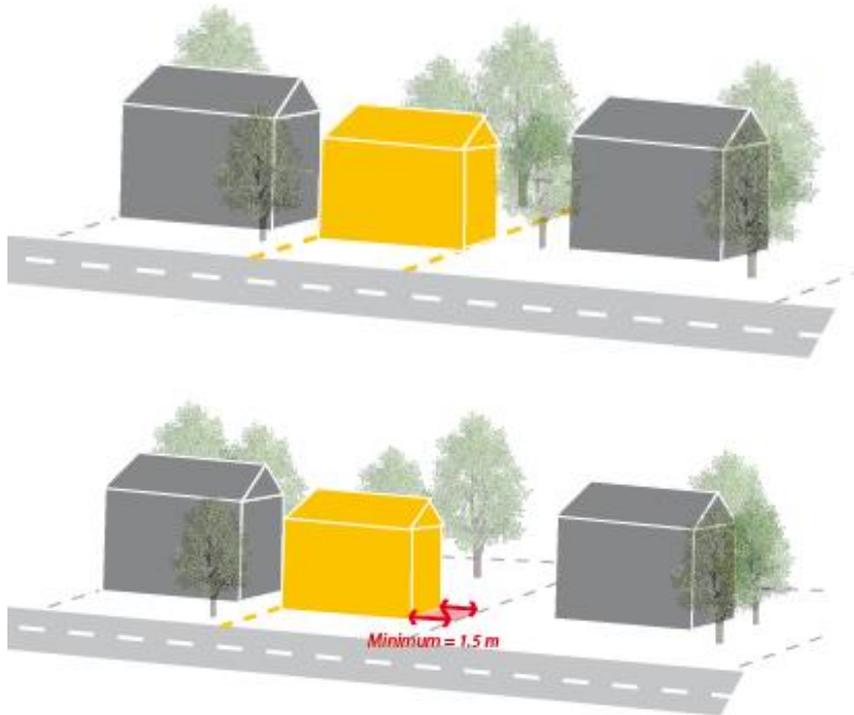
En zones UA et UAp, en cas d'impossibilité technique (exemple : largeur de façade), une implantation différente pourra être autorisée.

**Dispositions particulières :**

- 1- Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée.
- 2- 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.
- 3- Sauf impossibilité technique, l'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie ou espace public.
- 4- Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :
  - pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
  - pour les opérations groupées, lorsque le parti architectural le justifie, ou pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
  - 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 voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur d'un débord maximal de 30 centimètres pourra empiéter sur le domaine public sans toutefois compromettre l'accessibilité PMR.
  - à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée et/ou autorisée en retrait, pour des raisons de sécurité.

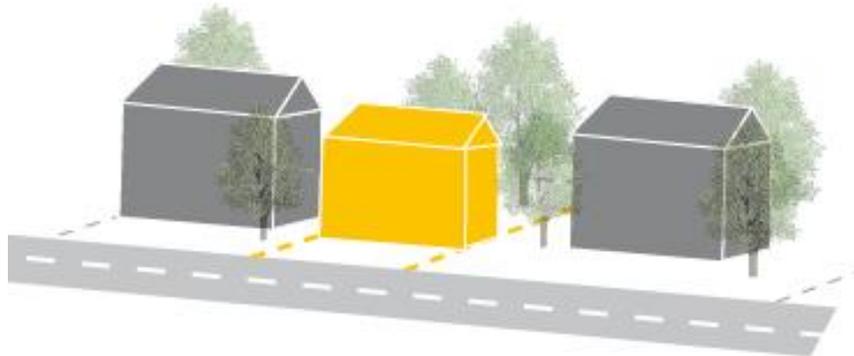
**Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Règle générale :****En zones UA, UAp :**

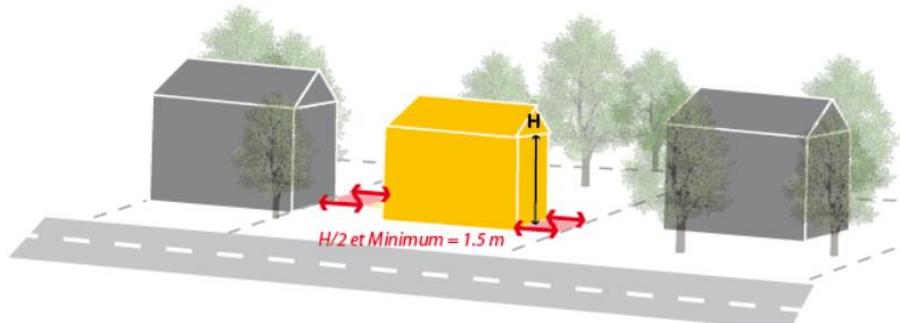
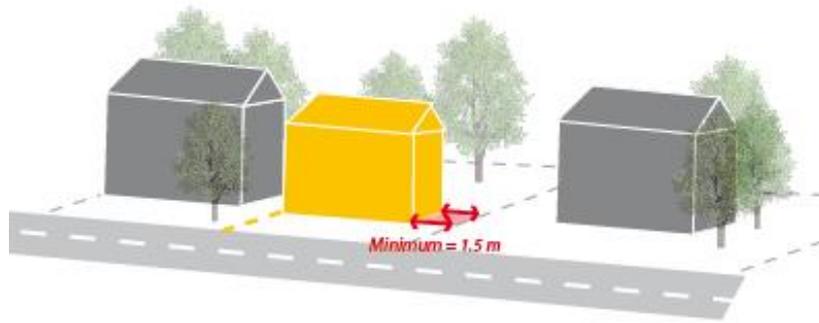
- Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :
- sur les **deux limites séparatives latérales** ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le **retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.**



#### En zones UB, UCa :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :
  - sur les **deux limites séparatives latérales** ;
  - sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le **retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre**.
  - avec un retrait par rapport aux limites latérales, **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ( $L = H/2$ )**, sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre.





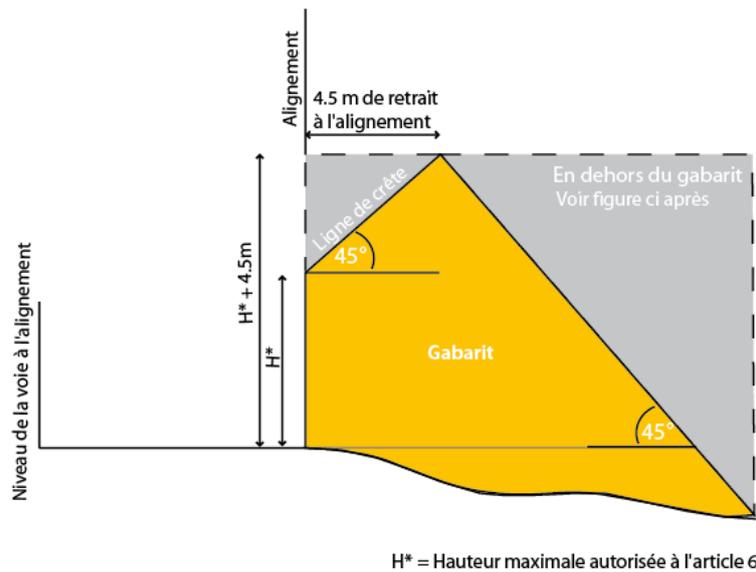
### En zones UBd1, UBd2, UBd3 :

Au sein de ces zones, le volume des constructions ne peut excéder le volume capable issu des règles de gabarit. Ainsi, les règles d'implantation en limites séparatives varient en fonction du fait que les parties de la construction soient situées dans le gabarit (règles plus permissives) ou à l'extérieur de ce gabarit (règles plus restrictives).

Des lignes de références figurent sur le plan de zonage. Ces dernières indiquent comment comprendre l'implantation du bâti par rapport au gabarit défini.

Gabarit n°1 : Cas général applicable le long des voies ou des emprises publiques avec absence de ligne de référence :

- Le gabarit est délimité en volume par l'ensemble des droites inclinées à 45° par rapport à l'horizontale, appuyées sur une ligne de crête, parallèle à l'alignement ou à la marge de recul et située :
  - A 4.5 mètres en retrait de cet alignement (ou du recul minimal imposé sur l'alignement)
  - A une hauteur de H+4.5 mètres à compter du niveau de la voie à l'alignement (ou du niveau du terrain naturel sur la ligne de recul le cas échéant).



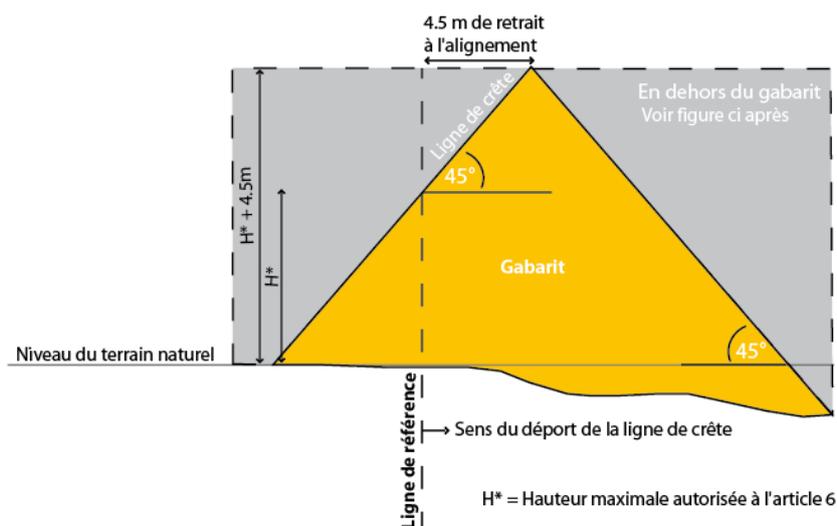
En cas de construction en cœur d'îlot, le gabarit sera calculé par rapport à la voie publique existante la plus proche en périphérie d'îlot.

### Gabarit n°2: Présence d'une ligne de référence

- Le gabarit est délimité en volume par l'ensemble des droites inclinées à 45° par rapport à l'horizontale, appuyées sur une ligne de crête, parallèle à la ligne de référence du gabarit figurée au plan.

La ligne de crête est située :

- A 4.5 mètres en retrait de la ligne de référence, dans le sens de la flèche portée au plan,
- A une hauteur de H+4.5 mètres à compter du niveau du terrain naturel et mesurée à l'aplomb de la ligne de référence.



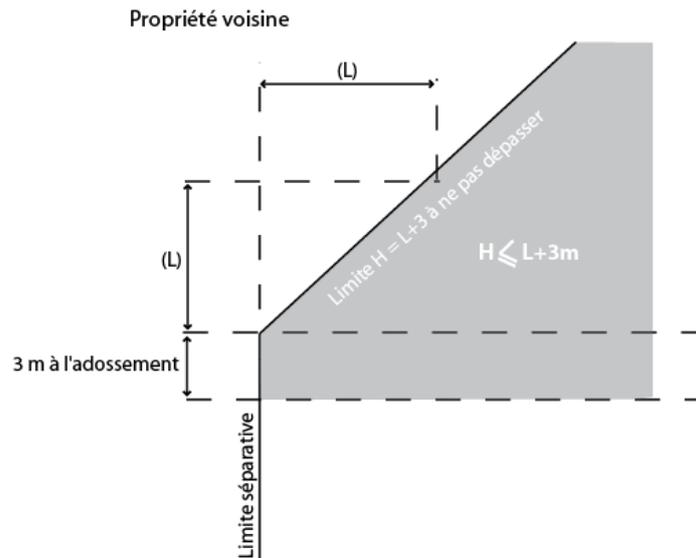
Au sein des gabarits (gabarit 1 et 2) :

- Les constructions des bâtiments **joignant la limite séparative** est autorisée
- Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché **doit être au moins égale à 3 mètres**.

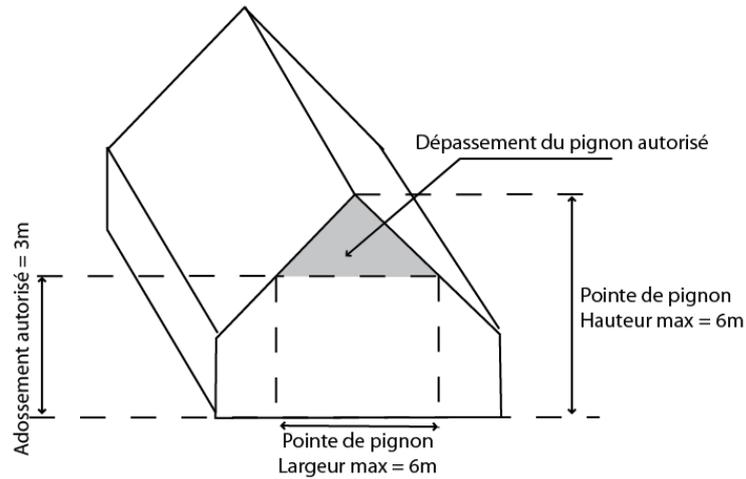
## A l'extérieur des gabarits :

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que **leur hauteur totale à l'adossement n'excède pas 3 mètres** (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative).

Au-dessus de 3 mètres, la différence d'altitude entre tout point de ces bâtiments et le point de la limite séparative qui est en le plus rapproché doit être inférieure à la distance entre ces deux points, comptée horizontalement et augmentée de 3 mètres.



- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, telle que la différence d'altitude entre ces deux points soit inférieure à cette distance augmentée de 3 mètres.
- La construction d'un bâtiment joignant ou non la limite séparative (dans ce cas, respectant un recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative) et dépassant en hauteur la surface de  $H = L + 3m$ , est autorisée dans les cas suivants :
  - Pour les bâtiments dont le pignon jouxte la limite sur une faible longueur ; la pointe du pignon n'est pas prise en compte si la base n'excède pas une largeur de 6 mètres (mesurée à 3 mètres du sol), et si la hauteur n'excède pas 6 mètres à compter du terrain naturel.

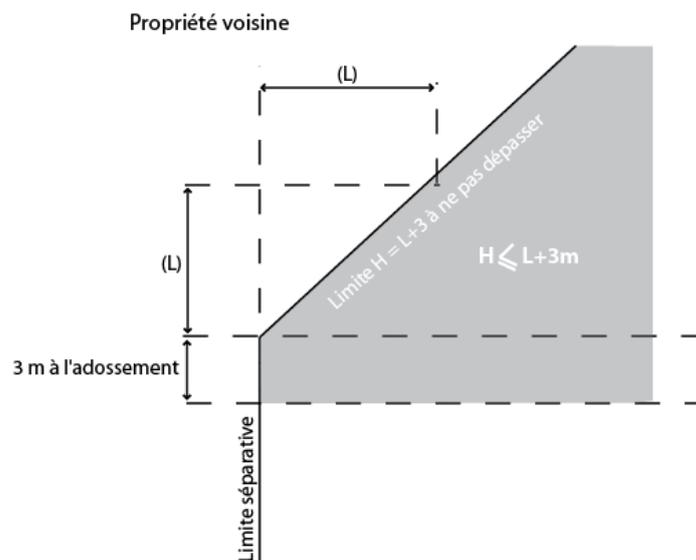


- Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante jouxte la limite séparative, les constructions situées ou projetées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler, sous réserve de respecter les prospects latéraux (définis dans les deux premières règles liées à la construction hors gabarits) vis-à-vis des autres limites séparatives.

**En zone UBdc :**

La limite séparative visée ci-dessous est la limite entre la zone UBdc et une zone voisine lorsque cette limite n'est pas constituée par une voie publique. Sont admis les cas suivants :

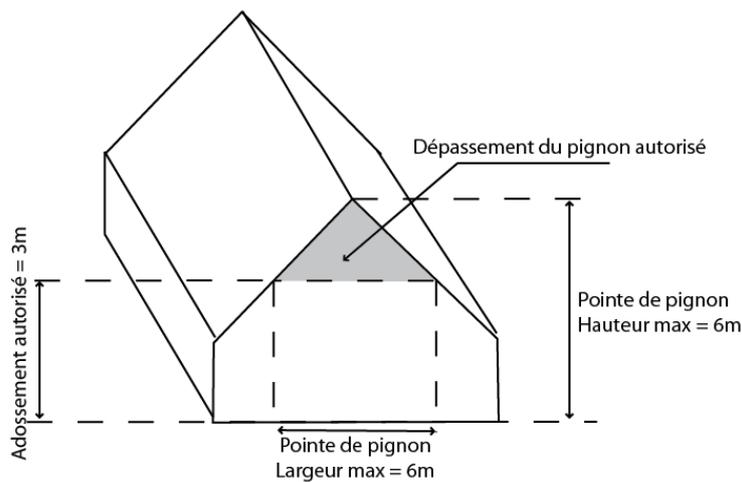
- La construction de **bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que leur hauteur totale à l'adossement n'excède pas trois mètres** (à compter du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la limite séparative). Dans ce cas, au-dessus de trois mètres, la différence d'altitude entre tout point de ces bâtiments et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être inférieure à la distance entre ces deux points, comptée horizontalement et augmentée de trois mètres.



- Lorsque la construction ne joute pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres, et telle que la différence d'altitude entre ces points soit inférieure à cette distance, augmentée de trois mètres. ( $H < L + 3m$  avec  $L > 3m$ )

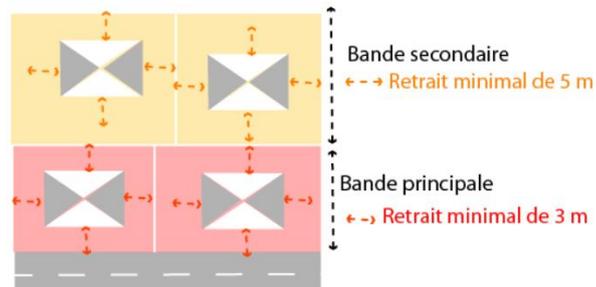
Toutefois, la construction de bâtiments joignant ou non la limite séparative (et dans ce dernier cas en continuant à observer par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 m) et dépassant en hauteur la surface :  $H = L + 3 m$  est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les bâtiments dont le pignon joute la limite sur une faible longueur ; la pointe du pignon n'est pas prise en compte si la base n'excède pas une largeur de 6 mètres (mesurée à trois mètres au-dessus du sol), et si sa hauteur n'excède pas 6 mètres à compter du terrain naturel.



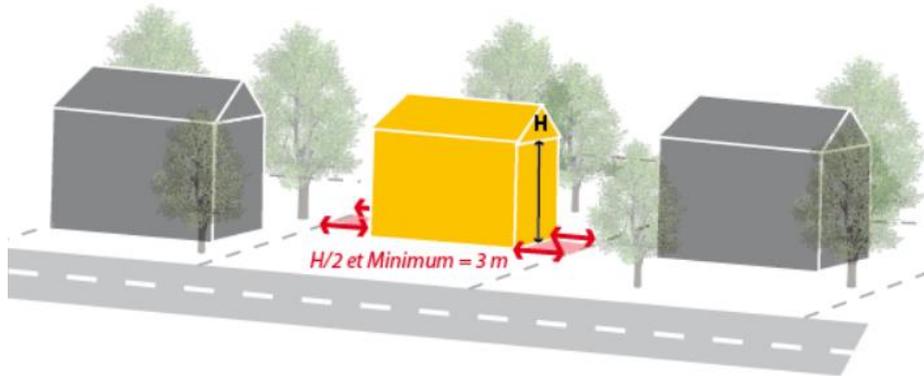
- Lorsqu'un bâtiment existant sur une propriété attenante joute la limite séparative, les constructions situées sur le terrain considéré peuvent s'y accoler, sous réserve de respecter, vis à vis des autres limites séparatives, les prospects latéraux définis.

En zone UCb :



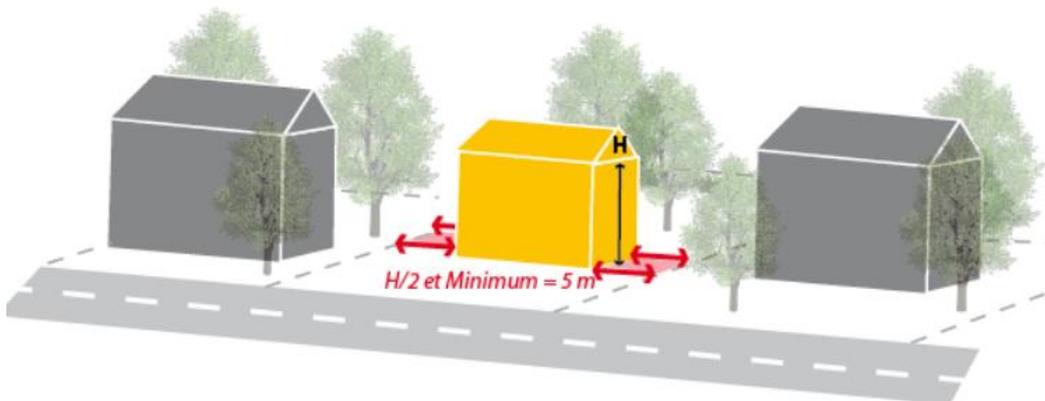
Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ( $L = H/2$ ), sans qu'il soit inférieur à 3 mètres.



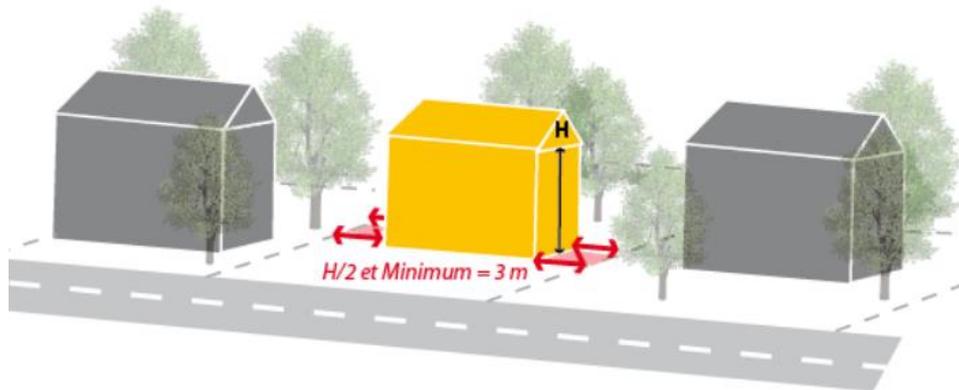
Au-delà de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un **retrait par rapport aux limites séparatives latérales**, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ( $L = H/2$ ), sans qu'il soit inférieur à 5 mètres.



En zone UCsd :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un **retrait par rapport aux limites séparatives latérales**, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ( $L = H/2$ ), sans qu'il soit inférieur à 3 mètres.

**En zone UCsc :**

- La construction sur les deux limites latérales est interdite afin de laisser des percées visuelles sur la mer et éviter que la transformation du front de mer engendre un mur bâti continu. Les dispositions suivantes sont également applicables aux annexes.
- Dans ces conditions, l'implantation des bâtiments doit se faire à une distance au moins égale à 3 mètres d'une des limites séparatives latérales.
- Une dérogation à cette règle, avec une implantation entre 0 et 3 mètres, sera admise en rez-de-chaussée pour les constructions à vocation commerciale d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres (celles-ci pourront être implantées en limite séparative).

**En zone UZ :**

- Des reculs aux reculs imposés par les règles qui suivent peuvent être autorisés en cas d'isolation par l'extérieur.
- Les constructions peuvent être édifiées **jusqu'à la limite séparative** suivant la hauteur autorisée.
- Toutefois, si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée **d'une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit et/ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres**, exception faite de l'isolation par l'extérieur.

**En zone Upro :**

- Aucune règle n'est définie au règlement, l'OAP de la zone faisant office de règlement.

**Dispositions particulières :****En zones UA, UAp, UB, UCa, UCb, UCsd :**

Les nouvelles constructions d'annexes doivent s'implanter soit :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**,
- en retrait des limites séparatives avec un **retrait minimal de 1 mètre**.

**Dans l'ensemble des zones :**

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.



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 définit à la règle générale, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, le règlement du lotissement pourra définir une règle alternative à celle édictée dans le PLUiH, permettant une bonne intégration du projet avec son contexte environnant.



## Article 6 : Hauteur maximale des constructions

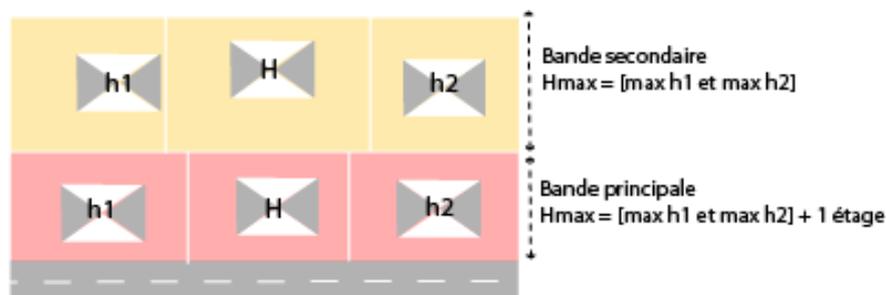
### Règle générale :

#### Adaptation au sol :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente.

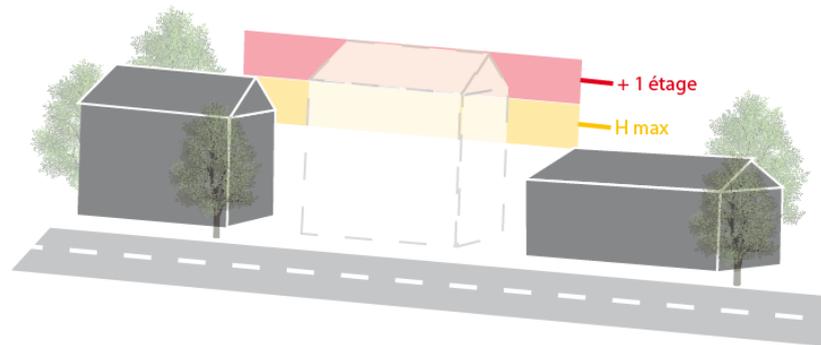
La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux

#### En zones UA, UB, UCa, UCb :



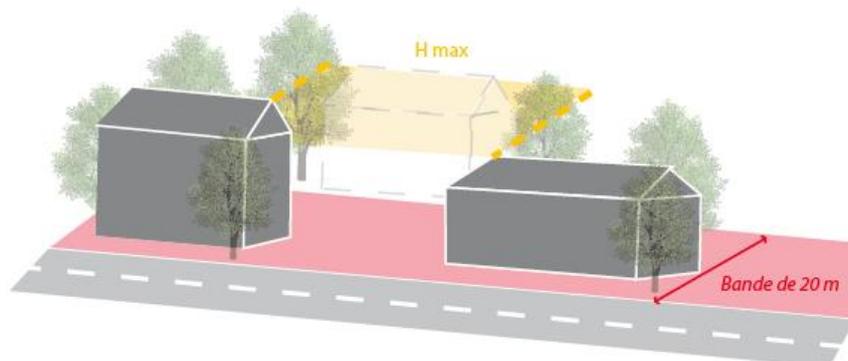
Dans la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

- La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions principales voisines\*. Un étage supplémentaire (dans la limite des 3 mètres) sera également autorisé. (\* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



En dehors de la bande principale de construction (20 mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie supportant l'accès) :

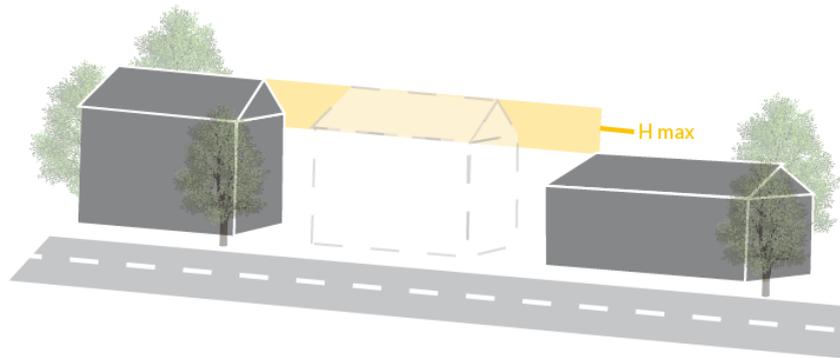
La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions principales voisines\*. (\* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



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

En zones UAp, UCsd, ainsi que dans l'ensemble des zones dès lors qu'elles sont situées en espaces proches du rivage :

La hauteur maximale de la construction neuve devra être inférieure ou égale aux hauteurs maximales des constructions principales voisines\*. (\* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)



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

Dans le cas d'une impossibilité technique de définir la hauteur des constructions principales voisines\*, ainsi que pour les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, les règles suivantes s'appliquent :

- En zones UA et UAp : la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.
- En zones UB, UCa, UCb : la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage.
- En zone UCsd : la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

(\* voisines : constructions situées dans l'ensemble des parcelles jouxtant la parcelle du projet dans un environnement proche)

#### En zones UBd1, UBd2, UBd3 :

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone et précisée ci-dessous.

Toutefois, pour la bonne intégration de la construction projetée, il pourra être fait abstraction des hauteurs des immeubles anormalement plus bas ou plus élevés.

En façade à l'égout du toit et par extension à la ligne de bris (en cas de combles à la Mansard) et au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse, la différence d'altitude entre tout point de l'égout du toit et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 15 mètres en zone UBd1
- 12 mètres en zone UBd2
- 9 mètres en zone UBd3

Au faîtage, la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel ou de la voie publique ne peut excéder :

- 19.5 m en zone UBd1
- 16.5 m en zone UBd2
- 13.5 m en zone UBd3

La hauteur des annexes au bâtiment principal ne pourra excéder 3 mètres en limite séparative. En cas de mur pignon, cette hauteur pourra être portée à 5 mètres.



### En zone UBdc :

**La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4+combles ou R+4+attique.**

Les combles ou attiques pourront être aménagés dans la limite d'un étage avec un plancher à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve qu'elle réponde à des exigences de mise aux normes du bâtiment (accessibilité, édicule d'ascenseur, isolation extérieure, ...).



### En zone UCsc :

Les hauteurs de faîtages et de sablières des bâtiments principaux prendront en référence les hauteurs des bâtiments existants sur 30 mètres de part et d'autre de la parcelle considérée sans pour autant se référer aux bâtiments exceptionnels, ceci afin de garder un épannelage homogène du bâti en front de mer.

Et en tout état de cause, la hauteur est mesurée depuis le niveau de l'alignement du boulevard de la mer et ne peut excéder les limites fixées dans le tableau ci-dessous, sauf en application du § ci-dessus :

hauteur Egot	hauteur Faîtage
9,00 m	13,50 m

Pour les parcelles dont la façade sur rue est inférieure ou égale à 30m :

- Tout projet de construction devra présenter une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou acrotère, et 9 mètres au faîtage sur une largeur minimale de 6 mètres en limite(s) séparative(s) latérale(s) sur la parcelle objet du projet. Cette largeur pouvant être répartie sur une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les parcelles dont la façade sur rue est supérieure à 30 mètres.

- Tout projet de construction devra présenter une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout ou acrotère, et 9 mètres au faîtage sur une largeur minimale de 1/5<sup>e</sup> de la largeur de la parcelle en limite(s) séparative(s) latérale(s) sur la parcelle objet du projet. Cette largeur pouvant être répartie sur une ou plusieurs limites séparatives.

En outre,

- Pour les bâtiments à usage public et d'intérêt général, ainsi que pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, il n'est pas fixé de hauteur maximale
- Toute surélévation du bâtiment principal dénaturant la volumétrie d'origine est interdite.
- La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.
- Les totems et autres installations isolées destinés à identifier un commerce ou une activité, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3 mètres hors tout. Ces dispositifs sont interdits en front de mer.

Toutefois lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles de hauteur précédemment décrites (aux §1 et 2), son aménagement, sa transformation voire sa reconstruction en cas de démolition liée à la technique de réhabilitation pourront être autorisés sous réserve que le bâtiment reste inclus dans le volume initial.



En outre, des travaux limités d'extension des constructions, existantes antérieurement à la date d'approbation du présent PLU et/ou dépassants les hauteurs ci-dessus admises, pourront conduire pour ces extensions à un dépassement de ces hauteurs sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Dans tous les cas, tout dépassement de la hauteur de base, autorisé par le présent article et justifié par la hauteur des constructions voisines ou des constructions sises dans les 30 mètres de part et d'autre de la parcelle à construire, devra être justifié par le demandeur. A ce titre, les hauteurs des constructions voisines ou avoisinantes (selon le cas) devront être indiquées par le demandeur ou son représentant dans la demande d'autorisation de construire.

#### En zone UZ :

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère des autres constructions est **limitée à R+3+combles ou R+3+attique.**

#### En zone Upro :

- Aucune règle n'est définie au règlement, l'OAP de la zone faisant office de règlement.

#### **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 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 et la mise en accessibilité,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- La hauteur des rez-de-chaussée pourra être imposée dans les zones présentant un risque de submersion marine et/ou soumise au PPRI
- en cas d'extensions d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec cette dernière.

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



Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

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



Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction.



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

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### Pour la zone UZ :

- Les règles d'aspects extérieurs (clôtures, façades, toitures, caractéristiques architecturales, ...) devront correspondre au cahier de prescriptions et au règlement de la ZAC.

### En zone Upro :

- Aucune règle n'est définie au règlement, l'OAP de la zone faisant office de règlement en elle-même.

### **Toitures :**

Sont interdites dans l'ensemble des zones les toitures d'aspect tôle à l'exception des annexes.

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 zones UA, UB, UCa, UCb, UCsd, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc :

Les toitures terrasses et toits-plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, **tout en restant pour le volume principal, comprises entre 30° et 55°.**



**Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires sauf pour les toitures terrasses ou toits plats.**



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.

#### **En zone UAp :**

Les toitures à deux versants devront être de pente similaire à celle des bâtiments environnants, **tout en restant pour le volume principal, comprises entre 40° et 55°.**

**Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaires.**

Les toitures terrasses ainsi que les toits monopente sont interdits pour le volume principal des constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires, si cette disposition répond à des préoccupations environnementales et si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie du site dans lequel il s'inscrit. Ainsi, l'aspect des matériaux utilisés, notamment en matière de teinte, devra rester cohérent avec la toiture de la construction principale.

#### **En zone UCsc :**

Les toitures « à la Mansart » et les toitures comportant des balcons rentrants sont interdites. Les toitures terrasses ou à faible pente sont interdites (autorisation éventuelle pour les surfaces inférieures à 20% de l'emprise totale de bâtiments à usage d'habitation et 50% de bâtiments à usage commercial).

#### **Façades :**

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

Les règles générales citées ci-dessous peuvent admettre des exceptions au regard des caractéristiques du bâti traditionnel, notamment en communes littorales.

#### En zones UA, UB, UCa, UCb, UCsd, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc :

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. **Les façades de teinte blanc pur sont interdites.**

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

**Les façades commerciales peuvent être colorées.**

#### En zone UAp :

Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves.

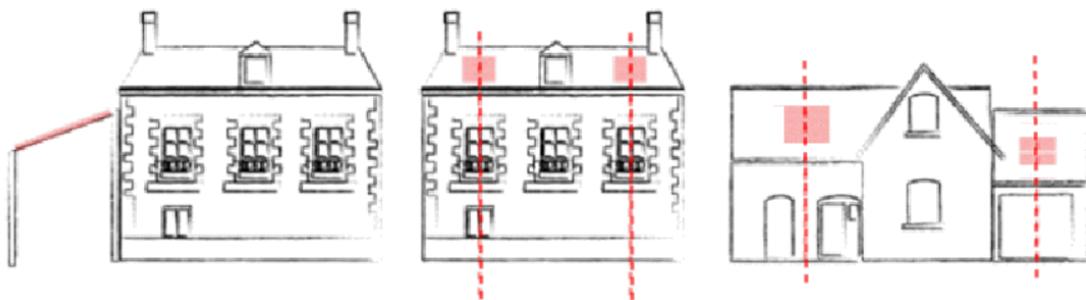
L'isolation par l'extérieur n'est pas admise sur les façades patrimoniales en pierre.

En revanche, sur les façades en pierre existantes, les bardages, enduits ainsi que l'aspect zinc en façade devront être limités et intégrés au regard de l'identité patrimoniale du bourg.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant les tons en usage dans la construction traditionnelle du bourg.

Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le respect des constructions environnantes en s'inscrivant dans la continuité de l'existant : gabarit (volumétrie) et implantation, en harmonie avec les constructions voisines.

Les axes de symétries de la construction qui assurent l'équilibre visuel des bâtiments doivent être pris en compte et préservés.



Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments principaux ou de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'ils mettent en valeur les éléments d'intérêt du secteur à caractère patrimonial dans lequel le nouveau bâtiment s'inscrit.

#### En zone UCsc :

Sur le Front de Mer, des règles particulières ont été élaborées afin de préserver au mieux « l'image balnéaire » de ce site. « En secteur « balnéaire », il convient d'édifier des maisons ou villas élancées comportant corps et avant-corps ; jeux de baies plus ou moins importants judicieusement positionnées, voire asymétriques, dont les huisseries sont réalisées en bois peint ou aluminium laqué. Pour les constructions situées sur le boulevard de la mer, la longueur du bâti ne pourra excéder 12 mètres.



Une dérogation sera admise à la règle des 12 mètres en rez-de-chaussée pour les constructions à destination commerciale d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ces constructions basses seront traitées avec des effets de transparence en harmonie avec l'esprit XIXème siècle, début XXème.

Les constructions seront soit d'aspect pierre (solution recommandée sur la commune), soit en enduit d'une teinte correspondante à celles autorisées ou d'aspect bois peint (aspect bois naturel interdit).

Teintes : la couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni de couleur vive. Elle se référera au caractère et aux teintes locales référencées sur le secteur. Sont recommandées les teintes issues de couleurs complémentaires, dites « gris colorés ». Les teintes des menuiseries et des structures bois seront traitées en harmonie avec le bâtiment ou de couleur blanche. Sont recommandés, les enduits talochés, plutôt que grattés.

#### Clôtures :

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et en matériaux.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitations, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

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

Sont interdits dans l'ensemble des zones : les matériaux de fortune (bruyère, bâche, ...), d'aspect béton, matériaux destinés à être recouvert mais laissé à nu.



Les cyprès (Cupressus spp.), laurier palme (Prunus laurocerasus), thuya (Thuja spp.) sont interdits dans les haies et clôtures.



En zones UA, UB, UCa, UCb, UBd1, UBd2, UBd3, UBdc, UCsc :

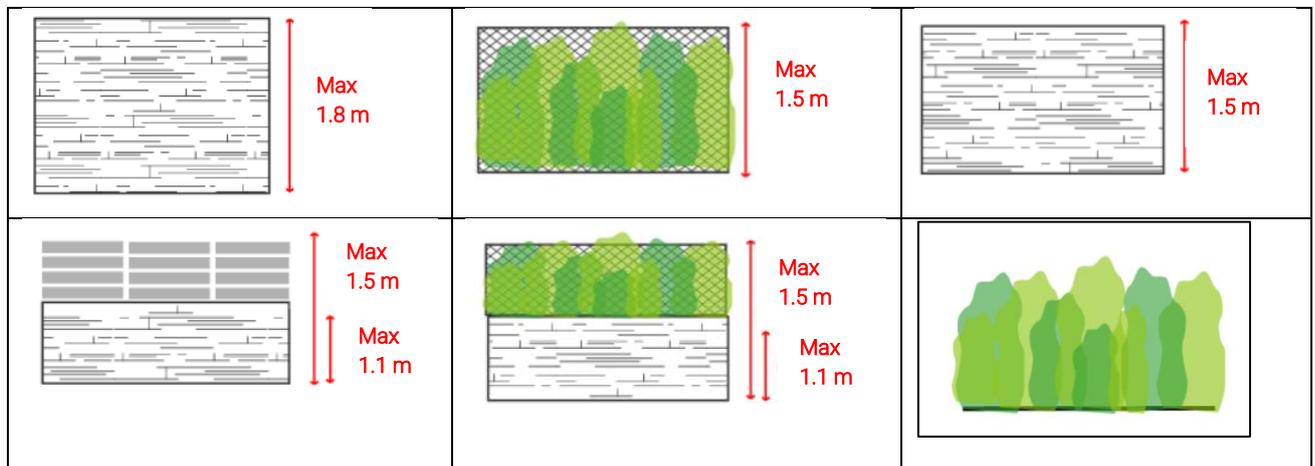


A l'alignement des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

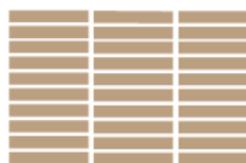


- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs patrimoniaux préexistants
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.5 mètre
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.50 mètre;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabions, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté :
  - soit d'un dispositif grillagé doublé d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire voie,

L'ensemble ne dépassant pas 1.50 mètre. Ces dispositifs peuvent être doublés ou non d'une haie.

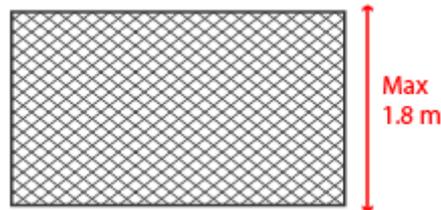


Les dispositifs de clôtures admis sur emprises publiques et voies sont également admis en limites séparatives, ainsi que les clôtures d'aspect bois.



La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est fixée à 1.80 mètre, 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.

#### En zone UCsd :

Les clôtures devront être implantées en limites de constructibilité telles que définies au règlement graphique du PLUi c'est-à-dire à la limite intérieure de la bande paysagère, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les typologies de clôtures admises sont identiques aux dispositions citées ci-dessus pour les zones UA, UB, UCa, UCb, UBd1, UBd2 et UBd3.

#### En zone UAp :

Le long des voies et emprises, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres d'une hauteur maximale de 1,8 mètre sous condition de s'inscrire en continuité de murs préexistants. Les murs pleins non en pierres ne sont pas admis en zone UAp.
- soit de clôtures maçonnées et enduites d'une hauteur maximale de 1.50 mètre;
- soit d'un muret en pierres ou parements de pierres avec tête de mur, d'une hauteur maximale de 1.10 mètre. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie obligatoirement doublé d'une haie, le tout ne dépassant pas 1.50 mètre.



En limites séparatives sont admises les mêmes typologies de clôtures que dans les zones UA, UB, UCa, UCb, UBd1, UBd2 et UBd3.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1.8 mètre.

## Article 8 : Emprise au sol

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 et UCsc : **50% 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 et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, 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 m<sup>2</sup> non issue d'une division.



## Article 9 : Espaces libres et plantations

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 30*

## 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



Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les éléments relatifs aux accès et à la voirie pourront être précisés.



**Accès :**



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.



**Voirie :**



En fonction des caractéristiques du projet (longueur de voirie, nombre de logements desservis, largeur de la voie...), des dispositifs de retournement peuvent être imposés.

### Article 12 : Réseaux

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.

*Se référer aux dispositions générales du règlement – page 28*